

Kiinteistötekniikan perusteet

Arvo Vitikainen

Kiinteistötekniikan perusteet

Arvo Vitikainen

Aalto-yliopiston julkaisusarja
TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2014

© Arvo Vitikainen
Maanmittauslaitoksen kartta-aineistot.
Julkaisulupa n:o 4727/MML/14

ISBN 978-952-60-6001-9 (painettu)
ISBN 978-952-60-6002-6 (pdf)
ISSN-L 1799-487X
ISSN 1799-487X (painettu)
ISSN 1799-4888 (pdf)
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6002-6>

Unigrafia Oy
Helsinki 2014

Alkusanat

Kiinteistöjärjestelmä on osa länsimaisten talousjärjestelmien perustaa. Kiinteistöjärjestelmän ja sen ylläpitämiseksi tarvittavien kiinteistötoimitusten toimitusprosessien tuntemus ovat taas kiinteistötieteiden opiskelijoiden perusosaamista. Tämä kirja on nimensä mukaisesti tarkoitettu kiinteistötieteiden perusteiden oppikirjaksi. Kirjan tavoitteena on antaa opiskelijoille yleiskuva kiinteistöjärjestelmän rakenteesta ja sen syntyhistoriasta sekä kiinteistötoimitusten toimitusmenettelyistä. Lisäksi kirjassa kuvataan kiinteistökaupan transaktioprosessia kiinteistöjärjestelmän ylläpidon ja kiinteistötoimitusten toimitustuotannon näkökulmasta.

Esitän lämpimät kiitokseni kaikille niille, joilta olen kirjaa laatiessani saanut apua ja neuvoja. Maanmittausalan edistämissäätiö on antanut apurahan tämän kirjan kirjoittamiseksi. Kiitän säätiötä arvokkaasta tuesta.

Otaniemessä, 20. päivänä marraskuuta 2014

Arvo Vitikainen
TkT, maanmittausinsinööri
kiinteistötieteiden professori

Sisällysluettelo

Alkusanat

1. KIINTEISTÖ	1
1.1 Kiinteistön käsite.....	1
1.2 Kiinteistön ulottuvuus.....	4
1.3 Kiinteistön omaisuusosat	6
1.4 Kiinteistö käyttöyksikkönä	6
1.5 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet	7
1.5.1 Omistusoikeus	9
1.5.2 Rasitteet	9
1.5.3 Erityiset etuudet	17
1.5.4 Yhteiset alueet.....	19
1.6 Kiinteää omaisuus.....	21
1.7 Kiinteistörakenne	21
2. KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ.....	26
2.1 Käsitteitä.....	26
2.2 Kiinteistöjärjestelmän tarve	28
2.3 Kiinteistöjärjestelmien päätyypit	30
2.3.1 Ranskalainen järjestelmä	32
2.3.2 Saksalainen järjestelmä.....	33
2.3.3 Englantilainen järjestelmä.....	34
2.3.4 Torrensin järjestelmä	36
2.3.5 Omistusoikeuden vakuuttaminen Yhdysvalloissa.....	37
2.4 Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä	37
2.5 Kiinteistöjärjestelmän ylläpito	41
2.6 Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi	42
2.6.1 Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuuri– INSPIRE-direktiivi	42
2.6.2 Maanhallinnan käsitelmä (Land Administration Domain Modell – LADM) - ISO - standardi n:o 19152:2012	43
2.6.3 Kiinteistöjärjestelmän käsitelmä.....	44
3. SUOMALAINEN KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ	46
3.1 Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän syntyhistoriaa	46
3.1.1 Kylä- ja tilajärjestelmä.....	46
3.1.2 Maakirja	46

3.1.3	Maakirjakartat.....	48
3.1.4	Maakirjarekisteri ja maarekisteri.....	50
3.1.5	Maarekisterikartta.....	51
3.1.6	Kehitys kaupungeissa.....	51
3.1.7	Kirjaamisjärjestelmän kehitys.....	53
3.2	Maanjakotoimitukset kiinteistöjärjestelmän muovaajina	54
3.2.1	Vanhimmat maanjaot	55
3.2.2	Sarkajako.....	55
3.2.3	Isojako.....	58
3.2.4	Uusjako	65
3.2.5	Talojen ositukset halkomalla ja lohkomalla	67
3.2.6	Itsenäisyyden ajan maareformit Suomessa.....	68
3.3	Nykyinen kiinteistöjärjestelmä.....	71
3.3.1	Kiinteistörekisteri	71
3.3.2	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	73
3.3.3	Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus.....	74
3.3.4	Kiinteistötietojärjestelmä.....	75
3.4	Perusrekisterit.....	76
3.4.1	Kiinteistötietojärjestelmä.....	78
3.4.2	Henkilötietojärjestelmä	79
3.4.3	Rakennustietojärjestelmä	79
3.4.4	Yritystietojärjestelmä.....	79
3.5	Kiinteistöjärjestelmän suhde maankäytön ohjaukseen	80
3.5.1	Kiinteistöjärjestelmän ohjaus.....	80
3.5.2	Maankäytön ohjaus	81
3.5.3	Kiinteistönmuodostuksen yhtymäkohdat rakentamiseen ja kaavoitukseen	81
4.	KIINTEISTÖN LUOVUTUS.....	83
4.1	Kiinteistökaupan transaktioprosessi	84
4.1.1	Kiinteistökaupan määrämuoto	86
4.1.2	Kauppasopimuksen sisältö.....	88
4.1.3	Purkavat tai lykkäävät kauppaehdot.....	89
4.1.4	Virheet kaupan kohteessa.....	89
4.1.5	Esisopimus.....	91
4.1.6	Julkinen kaupanvahvistaja	92
4.1.7	Lainhuudatus.....	94
4.1.8	Lainhuudatuksen oikeusvaikutukset.....	96
4.2	Kiinteistökaupan transaktiokustannukset.....	99
4.2.1	Transaktiokustannukset myyjän ja ostajan näkökulmasta.....	99
4.2.2	Transaktiokustannukset kansantalouden näkökulmasta	101
4.3	Kiinteistökaupan veroseuraamukset	101
4.3.1	Varainsiirtovero	101
4.3.2	Luovutusvoiton vero	102
4.4	Sähköinen kiinteistönvaihanta.....	103

5. KIINTEISTÖTOIMITUKSET.....	105
5.1 Kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset	107
5.1.1 Kiinteistönmuodostamistoimitukset.....	107
5.1.2 Kiinteistöjärjestelytoimitukset	111
5.1.3 Kiinteistön määritystoimitukset	115
5.1.4 Muut kiinteistönmuodostamistoimet	118
5.2 Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia	118
5.2.1 Yksityistietoimitus.....	118
5.2.2 Maantie- ja rataitoimitus	119
5.2.3 Lunastustoimitukset	119
6. TOIMITUSMENETTELY.....	121
6.1 Kiinteistötoimituksen vireilletulo.....	124
6.1.1 Toimitushakemus	124
6.1.2 Toimitusmääräys	124
6.2 Kiinteistötoimituksen valmisteluvaihe	125
6.2.1 Lähtötietojen hankinta.....	125
6.2.2 Asianosaiset	125
6.2.3 Tiedottaminen	127
6.3 Kiinteistötoimituksen toteutusvaihe	131
6.3.1 Kiinteistötoimituksen kohteen rajausta	131
6.3.2 Kiinteistötoimituksen edellytysten selvittäminen	131
6.3.3 Maastotyöt.....	133
6.3.4 Toimituskartan laatiminen	134
6.3.5 Kiinteistörajat ja rajamerkit.....	136
6.3.6 Osuudet yhteisiin ja erityiset etuudet.....	140
6.3.7 Kiinteistörasitteet ja tieoikeudet	141
6.3.8 Käyttöoikeudet ja -rajoitukset.....	146
6.3.9 Kiinnityksistä vapauttaminen	146
6.3.10 Omistusriitojen ratkaiseminen.....	148
6.3.11 Asianosaisten sopimukset	149
6.3.12 Toimituskustannukset	150
6.3.13 Toimituksen lopettaminen	154
6.4 Lopputoimenpiteet	155
6.4.1 Toimituksen rekisteröinti	155
6.4.2 Toimitusasiakirjojen arkistointi	156
6.5 Toimitusprosessin johtaminen	156
6.5.1 Toimituskokoukset.....	156
6.5.2 Toimitusasiakirjat	157
6.5.3 Toimitusasiakirjojen ja -kokousten julkisuus.....	158
6.6 Lohkomisen toimitusmenettelyn erityiskysymyksiä	159
6.6.1 Lohkomisen soveltamisala	159
6.6.2 Omiin nimiin lohkomisen	160
6.6.3 Lohkomisen keskeyttäminen ja aloittamisen lykkääminen	160
6.6.4 Lohkomisen raukeaminen ja sikseen jättäminen	160

6.6.5	Kantakiinteistön määrääminen	161
6.6.6	Yhteislohkominen ja siirtolohkominen	162
6.6.7	Luovutuskirjasta poikkeaminen	164
6.6.8	Puutteet ja virheet luovutuskirjassa	165
6.7	Tontin lohkominen	165
6.7.1	Vireilletulo	166
6.7.2	Kiinnityksistä vapauttaminen	166
6.7.3	Rasitteet ja tieoikeudet	166
6.7.4	Osuudet yhteisiin alueisiin	167
6.8	Yleisen alueen lohkominen	167
6.8.1	Vireilletulo	167
6.8.2	Edellytykset	168
6.8.3	Korvaukset	168
6.8.4	Rasitteet	168
6.8.5	Osuudet yhteisiin alueisiin	169
6.8.6	Alueen siirtäminen yleiseen alueeseen	169
7.	ARVIOINTITEHTÄVÄT KIINTEISTÖTOIMITUKSISSA.....	170
7.1	Arviointilajit	170
7.1.1	Erottelu	170
7.1.2	Luokitus	170
7.1.3	Kokonaisarviointi	170
7.1.4	Jyvitysarviointi	171
7.1.5	Korvausarviointi	171
7.2	Korvausmenettely	176
8.	MUUTOKSENHAKU	177
8.1	Valittaminen maa- ja vesilainin nojalla	177
8.2	Ylimääräinen muutoksenhaku	179
8.2.1	Kantelu	179
8.2.2	Tuomion purkaminen	179
8.2.3	Menetetyt määräjät palauttaminen	179
9.	ASIAKIRJOISSA TAI KARTASSA OLEVAN VIRHEEN KORJAAMINEN	181
9.1	Asiavirhe	181
9.2	Menettelyvirhe	181
9.3	Kirjoitusvirhe	182
9.4	Virheen jättäminen korjaamatta	183

LYHENTEITÄ

AJ	Asetus jakolaitoksesta 82/1916
AKL	Asemakaavalaki 145/1931
EU	Euroopan Unioni
HE	Hallituksen esitys
JL	Jakolaki 604/1951
JulkisuusL	Julkisuuslaki 621/1999
KaivosL	Kaivoslaki 503/1965
KuntaJL	Kuntajakolaki 1698/2009
KKO	Korkein oikeus
Kom	Komiteamietintö
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 1189/1996
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995
KRA	Kiinteistörekisteriasetus 970/1996
KRL	Kiinteistörekisterilaki 392/1985
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KTML	Laki kiinteistötoimitusmaksuista 558/1993
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977
MELK	Kuningas Maunu Eerikinpojan Kaupunkilaki vuodelta 1359
MHL	Maanhankintalaki 396/1945
MK	Maakaari 540/1995
MML	Maanmittauslaitos
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MO	Maaoikeus
MO 1848	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja verollepanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta 15.5.1848
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
MTL	Maantielaki 503/2005
MTJ	Maastotietojärjestelmä
OK	Vuoden 1734 lain oikeudenkäymiskaari
RataL	Ratalaki 110/2007
OM	Oikeusministeriö
RikosL	Rikoslaki 39/1889
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
TTS	Toiminta- ja taloussuunnitelma
VL	Vesilaki 587/2011
vp	Valtiopäivät
VRK	Väestön keskusrekisteri
VTJ	Väestötietojärjestelmä
YhtAIL	Yhteisaluelaki 758/1989
YhtML	Yhteismetsälaki 109/2003
YksTL	Laki yksityisistä teistä 358/1962
YITL	Laki yleisistä teistä 24/1954

1. Kiinteistö

1.1 Kiinteistön käsite

Kiinteistö on maanomistuksen keskeisin käsite. Se on vaihdannan, vakuuksien ja maankäytön perusyksikkö. Samalla se on myös kiinteistöjoutuksen ja omistusoikeuden kirjaamisen eli lainhuudatuksen perusyksikkö. Kiinteistön lakisääteinen määritelmä on kiinteistönmuodostamislain (KML, 554/1995) 2.1 §:ssä: ”kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka kiinteistörekisterilain (KRL, 392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin”. Kiinteistö ymmärretään tässä määritelmässä sekä omistusyksikkönä että rekisteriyksikkönä.



Kuva 1/1. Kiinteistö on sellainen itsenäinen, rajoiltaan määrätty maanomistuksen yksikkö, joka on kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (HE 227/1994; KML 2.1 §).

Kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.1 §:n nojalla kiinteistöinä: tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet (suojelualue), lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksiköt), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

Tilat ovat isojaossa muodostetuista taloista osittamalla tai muista kiinteistöistä tilaksi muodostamalla syntyneitä rekisteriyksiköitä.

Tontit ovat asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettuja kiinteistöjä, jotka on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin

Yleiset alueet ovat kunnan omistamia kiinteistöjä, jotka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja jotka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin.

Valtion metsämaat juontavat juurensa Kustaa Vaasan julistukseen vuodelta 1542 sekä vuoden 1683 metsäasetukseen. Kustaa Vaasan julistuksen mukaan ”asumattomat erämaat kuuluivat Jumalalle, Kuninkaalle ja Ruotsin kruunulle”. Metsäasetuksen mukaan kunkin talon oli saatava niin paljon metsämaata kuin sille kohtuullisesti oli tarpeen ja ylijäämämaat kuuluivat kruunulle. Samoin kruunulle kuuluivat kaikki muutkin alueet, joihin kukaan toinen ei pystynyt pätevästi osoittamaan parempaa oikeutta. Valtion metsämaat on erotettu valtion omistukseen suurimmaksi osaksi isojakojen yhteydessä. (Wiiala 1952 s. 215–216.)

Suojelualueet ovat valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä ennen voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti perustettuja suojelualueita.

Lunastusyksiköt ovat lunastuksen perusteella erotettuja alueita, kuten esimerkiksi lentokenttä-, maantie- ja rautatiealueita.

Yleisiin tarpeisiin erotetut alueet on muodostettu vuoden 1775 isojakoasetuksen ja vuoden 1848 maanmittausohjesäännön (MO 1848) nojalla isojaossa teitä, valtaojia, kirkkoja, hautausmaita, kouluja köyhäinhuoneita sekä kruunun ja pitäjän viljamakasiineja varten (Haataja 1949 s. 241–242).

Erillinen vesijättö on erityisellä luvalla vesistön laskemisen kautta syntynyttä vesijättöä, joka ennen 13.11.1911 on tullut jonkun omaksi siten, ettei se kuulu osana mihinkään tilaan taikka, joka on kuulunut tilaan, mutta on tilasta toiselle luovutettu sitä tilasta erottamatta (Haataja 1949 s. 704–717; HE 227/1994, kohta 6.1.2).

Yleiset vesialueet ovat aavan meren ja suurten selkien ulappa-alueita, jotka vallitsevan lainsäädännön mukaan jäävät kylien omistaman alueen ulkopuolelle. Nämä alueet siirrettiin valtion omistukseen vuonna 1966 lailla oikeudesta yleisiin vesialueisiin (204/1966). (Hollo 1995 s. 737.)

Eri kiinteistöläjien suuri lukumäärä (9 kpl) Suomessa johtuu historiallisista syistä. Kiinteistöläjejä ei ole haluttu vähentää kiinteistölainsäädäntöä uudistettaessakaan ilmeisesti siksi, että kiinteistön panttauskelpoisuus on Suomessa sidottu kiinteistöläjiin. Vain tilat ja tontit ovat aina kiinnityskelpoisia. Muiden kiinteistöjen osalta kiinnityskelpoisuus edellyttää, että tällainen kiinteistö tai sen määräala tai -osa ensin myydään, jonka jälkeen se tulee lainhuudattaa. Sen jälkeen se voidaan myös kiinnittää. (MK 16:1 ja 11:4 §.)

Kiinteistöjen lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.2 §:n nojalla muina rekisteriyksikköinä: yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annettun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet [laki yleisistä teistä on kumottu Maantielaila (MTL, 503/2005)].

Yhteiset alueet ovat KML:n 2.1 §:n mukaan alueita, jotka kuuluvat yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin (esimerkiksi yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö, yhteinen soranottopaikka tai yhteismetsä).

Tieoikeudella hallittavia liitännäisalueita käytetään pysyvästi tarvittavina tienpitoaineen ottamispaikkoina ja tienpitoa varten tarpeellisina erityisinä rakennus- tai varastoalueina sekä tien käyttäjien tarpeeseen varattuina yleisinä pysäköimis- ja kuormausalueina (YTTL 3.2 §).

Määräalalla tarkoitetaan kiinteistön tai muun rekisteriyksikön rajoiltaan määrättyä osaa, joka kuuluu eri henkilön omistukseen kuin asianomainen kiinteistö tai muu rekisteriyksikkö. Määräala, vaikka siihen maakaaren (540/1995) mukaan sovelletaankin kiinteistöä koskevia säännöksiä, ei KML:n mukaan ole kiinteistö, koska se ei ole kiinteistörekisteriin merkittävä kiinteistöyksikkö.

Kiinteistörekisteriin tehdään kuitenkin kiinteistörekisteriasetuksen (KRA, 960/1996) 6 §:n perusteella rekisteriyksikön kohdalle merkintä rekisteriyksiköstä luovutetuista tai muulla saannolla saaduista määräaloista. Samalla kiinteistönrekisterinpitäjä antaa kullekin määräalalle tai kiinteistöstä luovutetulle yhteisalueosuudelle määräalatunnuksen.

Maakaaren mukaan kiinteistön määräala on muun muassa itsenäinen lainhuudatuksen ja kiinteistökiinnityksen yksikkö, millä on tärkeä merkitys maanomistajan luoton saamisen kannalta. Vastaavasti se on myös itsenäinen ulosmittauksen yksikkö. (MK 10:1.2 ja 16:1.12 §.) Taulukossa 1/1 on esitetty eri rekisteriyksikkölajien lukumäärä- ja pinta-alatietoja.

Taulukko 1/1. Kiinteistörekisteriyksiköiden lukumäärät ja pinta-alatietoja (Halme et al. 2006; MML vuositilasto 2013).

Rekisteriyksikön laatu	Lukumäärä, kpl	Pinta-ala, km ²
Kiinteistöjä:		
Tiloja	2 242 000	225 000
Tontteja	394 000	
Yleisiä alueita	15 600	
Valtion metsämaata	500	73 000
Suojelualueita	400	13 000
Lunastusyksiköitä	37 200	
Yleisiin tarpeisiin erotettuja alueita	260	
Erillisiä vesijättöjä	430	
Yleisiä vesialueita	93	35 000
- joista sisävesillä	26	1 080
Muita rekisteriyksiköitä:		
Yhteisiä alueita	46 000	
-joista yhteismetsiä	283	5 810
Tieoikeudella hallittavia maanteiden liitännäisalueita	1 400	
Yhteensä, noin	2 739 000	

Kerros- tai rivitalohuoneistot eivät Suomessa ole kiinteistöjä. Varsinaisen kiinteistön, johon asuinrakennus kuuluu osana, omistaa asunto-osakeyhtiö. Asuinhuoneistojen haltijat omistavat tämän asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn taloyhtiön kuuluvan osakehuoneiston hallintaan. Perinteisen asunto-osakkeiden omistuksen rinnalle on tullut uusina omistusmuotoina osaomistusasunnot, joissa osakkeet hankitaan vähitellen, esimerkiksi 5-15 vuoden aikana osakkaan omistukseen sekä asumisoikeusasunnot, joissa asukas maksaa asumisoikeusmaksun (esimerkiksi 15 % huoneiston arvosta) ja saa pysyvän asumisoikeuden tiettyyn huoneistoon. (Viitanen et al. 2003 s. 36–44.)

1.2 Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistön ulottuvuus on määritelty kiinteistönmuodostamislain. Kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:n mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (katso tarkemmin rasiteoikeuksista, yhteisistä alueista ja erityisistä etuuksista kohta 1.5 Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet).

Yksittäiseen kiinteistöön voi kuulua kaikki edellä mainitut ulottuvuuden osat tai kiinteistö voi muodostua yhdestä tai useammasta ulottuvuuden osasta, jolloin kiinteistöön voi kuulua vain osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen¹. Yksistään rasiteoikeus ei kuitenkaan Suomessa voi muodostaa kiinteistöä (HE 227/1994). Kiinteistön alue voi koostua useammasta eri palstasta ja kiinteistöön voi kuulua sekä maa- että vesialueita.

Nykyinen KML:n määritelmä poikkeaa aikaisemmin käytännössä ja tietoisopissa vakiintuneesta kiinteistön ulottuvuuden määrittelystä. Aiemmin kiinteistö määriteltiin maanpinnan alueellisesti rajoitetuksi osaksi, joka oli lain mukaan merkittävä yksikkönä kiinteistörekisteriin ja johon omistusoikeus ja muut maahan liittyvät oikeudet kohdistuivat (katso Haataja 1949 s. 799; Hyvönen 1982 s. 4-5; Zitting ja Rautiala 1982 s. 22–23).

Kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:n määritelmä kiinteistön ulottuvuudesta poikkeaa kansainvälisen ISO standardin n:o 19152 perustana olevasta subjekti/oikeus/objektikäsitemallista, jossa kiinteistö määritellään maanpinnan alueelliseksi osaksi (objekti) ja johon kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset kohdistuvat. Suomessa sitä vastoin osa kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista (osuudet yhteisiin aluei-

¹ **Haamutilaksi** kutsutaan kiinteistöä, johon kuuluu vain osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin, mutta ei lainkaan varsinaista maa- tai vesialuetta.

siin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet) ovat KML:n mukaan osa kiinteistön ulottuvuutta.

Esineoikeudessa² kiinteistön katsotaan muodostuvat sen ainesosista ja tarpeistoesineistä. Kiinteistön oikeudellisesti epäitsenäisiä *ainesosia* ovat:

- kiinteistön maa- ja vesitilukset;
- maapohjaan kiinteästi, kiinteistön pysyvää käyttöä varten yhdistetyt laitteet ja rakenteet, kuten vesijohdot, puhelin- ja sähköjohdot pylväineen sekä kaivot, sillat ja lipputanko;
- perusparannukset (esim. salaojat);
- kiinteistön tuotteet (esim. puut ja vilja) siihen saakka kunnes ne on erotettu maasta;
- sadonvara (kaikki ne pelto- ja puutarhavihlyyn uhraukset, jotka on tehty uutta satoa varten);
- rakennukset, jotka kuuluvat maapohjan omistajalle³.

Kiinteistön tarpeistoesine (pertinenssi) on oikeudellisesti itsenäinen esine, mutta se palvelee pysyvästi kiinteistön yhteydessä sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön tarpeistoa ovat muun muassa:

- osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin, erityiset etuudet ja rasiteoikeudet⁴;
- kiinteistön käyttämiseksi tarpeelliset esineet (kuten avaimet, tikapuut ja palokalusto);
- kiinteistöltä saadut ja sen tarpeisiin varatut tuotteet (kuten hirret, halot, multa, puimaton vilja);
- kiinteistön tarvetta varten varatut muut irtaimet esineet (kuten keskeneräistä rakennusta tai rakennuksen korjaamista varten hankitut rakennusaineet ja heinäseipäät);
- kiinteistöä koskevat saantokirjat, kartat, tuomiot ja muut asiakirjat.

² **Esine** on oikeustieteessä vakiintuneen määritelmän mukaan rajoitettu aineellinen kappale, johon ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Jako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin on esineiden tärkein jaotteluperuste. Suomen lainsäädännössä kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriyksiköt. Kaikki muut esineet ovat irtaimia. (Hyvönen 1998 s. 5). Määritelmän mukaan irtainta omaisuutta on siten muun muassa omistusoikeus toisen maalla olevaan rakennukseen. Samoin niin sanottu osakehuoneisto asunto-osakeyhtiössä on irtainta omaisuutta.

³ Roomalaisesta oikeudesta periytyvä *Superficies solo cedit* -periaate säättää, että se joka omistaa maapohjan omistaa myös sillä pysyvästi sijaitsevat rakennuksetkin.

⁴ Hyvösen (1998, s. 7) mukaan kiinteistöön kuuluvat osuudet maa- ja vesialueisiin, erityiset etuudet ja rasiteoikeudet on joskus viety välimuotoina myös kiinteistön ainesosiin.

Kiinteistöä koskeva oikeustoimi, kuten kauppa ja pakkohuutokauppa kohdistuvat sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu tai määrätty. Samoin jakotoimituksessa jaetaan kaikki kiinteistöön kuuluva omaisuus ulottuvuuksiin, ainesosineen ja tarpeistoinen, mutta irtain omaisuus ei kuulu toimitukseen.

Kiinteistön vertikaalista ulottuvuutta maan sisustaan alaspäin ja ilmakehroksiin ylöspäin ei Suomen lainsäädännössä ole määritetty. Äärimmäisen käsityksen mukaan kiinteistö ulottuu maan keskipisteeseen saakka ja ylöspäin niin korkealle, että taivasosuuskin kuuluisi siltä kohdasta omistajalle (Hyvönen 1998 s. 8). Käytännössä kiinteistön ulottuvuus määräytyy sen mukaan kuinka pitkälle omistajalla on taloudellista etua maakerrosten ja ilmatilan käyttämisestä. Toisaalta kiinteistön omistajalla on oikeus estää kiinteistön maakerrosten ja ilmatilan käyttö vain, jos siitä on hänelle haittaa tärinän, melun, perustusten horjumisen taikka muista vastaavista syistä.

1.3 Kiinteistön omaisuusosat

Kiinteistöarvioinnissa ja -suunnittelussa kiinteistö jaotellaan eri omaisuusosiin, joita ovat (Wiiala 1969 s. 11–12; Virtanen 1987 s. 5-6):

1. Alueelliset omaisuusosat
 - maa- ja vesialueet,
 - osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin,
 - kiinteistöä palvelevat erityiset oikeudet.
2. Muut omaisuusosat
 - kasvillisuus (metsän puusto, puutarhakasvillisuus, koristekasvit, etc.),
 - rakennukset ja laitteet,
 - erilliset rakenteet (kiinteistölle kuuluvat tiet, sillat, laiturit, oja- ja viemäriverkko, kiinteät kuivatus- ja kastelulaitteet, pysyvät aidat, etc.),
 - sadonvara ja korjaamaton edellinen sato,
 - kiinteistöön kuuluva tarpeisto,
 - riista- ja kalatalousomaisuus.

1.4 Kiinteistö käyttöyksikkönä

Käyttöyksikkö on taloudellisesti ja toiminnallisin perustein muodostettu yhden tai useamman kiinteistön omaisuusosan muodostama taloudellinen kokonaisuus. Tavallisimpia käyttöyksiköitä ovat (Virtanen 1987 s. 3):

- maatila, viljelmä, metsälö;
- rakennettu asuntotontti ja -tila;
- rakennettu teollisuus- ja liiketontti;

- rakennettu erillinen laitosalue (esim. sairaala);
- tiettyä käyttötarkoitusta palveleva liikenne-, virkistys-, vaara- tai erityisalue;
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka;
- kaivos- tai kaivannaistoiminnan alue.

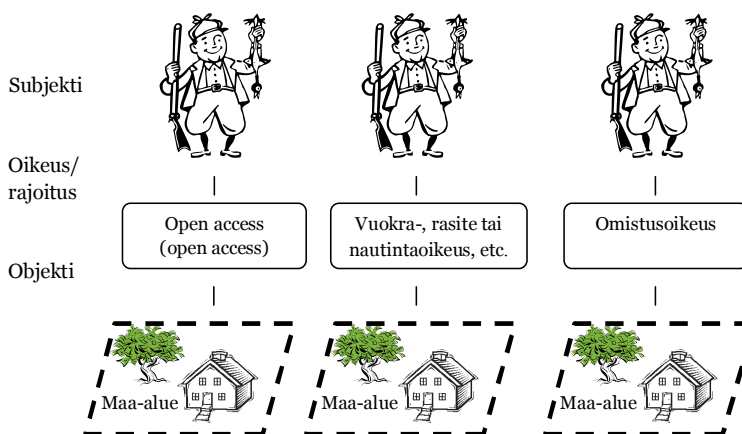
Suomen kiinteistöjärjestelmälle on tyypillistä, että muun kiinteistön kuin asemakaava-alueella olevan sitovan tonttijaon mukaisen tontin ei tarvitse olla käyttöyksikkö. Käyttöyksikkönä voi olla kiinteistö, mutta se voi koostua myös useammista kiinteistöistä tai käsittää vain osia yhdestä kiinteöstä (esim. maatila voi koostua yhdestä tai useammasta kiinteistörekisteriin merkitystä rekisteriyksiköstä).

1.5 Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet

Ihmisen (henkilön) ja maan välinen suhde on dynaaminen. Se koostuu erilaisista oikeuksista, joita ihmisellä on tiettyyn maa- tai vesialueeseen (kiinteistöön). Kuvassa 2/1 esitetään henkilön suhdetta maahan käsitteiden subjekti, objekti ja oikeus/rajoitus avulla (Mattsson 2006 s. 3).

Kuvasta 2/1 käy ilmi:

1. kuka on subjekti eli kenellä on oikeus käyttää maata (oikeudenhaltija),
2. mikä on objekti (oikeudenkäytön kohde) eli mihin alueellisesti rajattuun objektiin oikeus kohdistuu ja
3. mitä oikeudenhaltija saa/pitää tehdä.



Kuva 2/1. Henkilön suhde maahan oikeuksien avulla kuvattuna (mukaillen Mattsson 2006 s. 3)

Oosterom et al. (2004) ovat määritelleet kiinteistöjärjestelmän käsite-malliin kuuluvien henkilö, oikeus ja kohde käsitteiden sisältöä seuraavasti:

Henkilö (subjekti) voi olla muun muassa luonnollinen henkilö, oikeushenkilö kuten yhtiö, kunta tai osuuskunta, suku tai heimo. Tyypillinen ominaispiirre henkilö käsitteelle on, että henkilöt on kiinteistöjärjestelmässä yksilöity tunnuksen avulla (esimerkiksi henkilötunnus tai yhtiötunnus).

Oikeus voi olla muun muassa omistusoikeus, rajoitettu omistusoikeus, alkuperäisoikeus, erityyppinen tapaoikeus, vuokraoikeus, hallintaoikeus, panttioikeus, käyttöoikeus, ikimuistoinen nautinta, erityyppinen maankäyttörajoitus, valtaus, epävirallinen oikeus, piilevä oikeus tai rekisteröity kiinteistöä koskeva oikeusriita. Tyypillistä oikeuksille kiinteistöjärjestelmässä on, että ne voivat olla päällekkäisiä (esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva omistusoikeus ja vuokraoikeus).

Kohde (objekti) voi olla muun muassa kiinteistö, asunto, rakennus tai 3D-kiinteistö. Kohteet rajataan kiinteistöjärjestelmässä toisistaan pisteillä ja suorilla tai tarkasti tahi yleispiirteisesti määrittelyillä monikulmiojonoilla. Tyypillistä kohteiden määrittelylle on määrittelyn laatuluokitus (esimerkiksi rajapisteiden sijaintitarkkuus).

Maankäyttö voi olla (ks. kuva 2/1):

- kaikille vapaata (open access),
- oikeudet ja rajoitukset voivat olla lainsäädännöllä määriteltäviä vuokra-, rasite-, tms. käyttöoikeuksia tai
- kyse voi olla saantoon perustuvasta suojatusta omistajanhallinnasta eli omistusoikeudesta.

Jos maankäyttö on vapaata, riskinä on maa- tai vesialueen liikakäyttö ja siitä johtuva tuoton väheneminen. Esimerkkeinä tästä ovat yhteisten laidunmaiden maaperän köyhtyminen, yhteisten metsäalueiden liiakkaut ja kalastusalueiden liikakäyttöön johtava vapaa kalastusoikeus merialueilla.

Jotta maa- tai vesialueen liikakäyttö vältettäisiin, maankäyttöä säädel-lään määräämällä esimerkiksi siitä, kuinka suurta karjaa kukin saa laiduntaa tietyllä alueella tai siitä, ketkä saavat kalastaa ja kuinka suurilla saaliskiintiöillä. Se miten tämä sääntely on mahdollista toteuttaa, riippuu poliittisista olosuhteista ja kulloisenkin yhteiskunnan instituutioiden mahdollisuuksista antaa ja valvoa rajoituksia.

1.5.1 Omistusoikeus

Hyvösen mukaan (1998 s. 11) omistusoikeus kiinteistöön on pohjoismaisen oikeusjärjestyksen perusteella pohjimmiltaan saantoon perustuvaa suojattua omistajanhallintaa. Omistusoikeudessa erotetaan tavallisesti kaksi puolta, oikeuden sisältö ja oikeussuoja.

Omistusoikeuden sisällön piiriin luetaan toisaalta oikeus faktisesti käyttää esinettä ja toisaalta valta oikeudellisesti määrätä esineestä (disponointioikeus). Oikeus esineen tosiasialliseen käyttöön muodostaa tällöin omistajan oikeusaseman keskeisimmän momentin ja siihen perustuu omaisuuden tuottoarvo. Omistajan oikeudelliseen disponointivaltaan taas perustuu omaisuuden arvo vaihdanta- ja luotto-objektina eli omaisuuden kauppaa-arvo.

Esineoikeuden näkökulmasta omistusoikeus on täydellinen, muut oikeudet poissulkeva yksinoikeus esineeseen. Tällä määritelmällä halutaan korostaa omistusoikeuden lähtökohtaista rajoittamattomuutta ja yksinomaisuutta omistusoikeuden ytimenä.

Omistusoikeus kiinteistöön ei kuitenkaan anna sen omistajalle rajatonta valtaa määrätä kiinteistöstä. Omistusoikeuteen kuuluu täydellisen omistajanvapauden sijaan niin sanottu *sosiaalisen sidonnaisuuden periaate*. Omistusoikeus velvoittaa omistajaansa käyttämään omaisuuttaan samalla kertaa omaksi ja koko yhteiskunnan hyödyksi. Tämä periaate on lausuttu muun muassa Saksan perustuslaissa: *”Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“*. Käytännössä tämä merkitsee varsin voimakkaita omistusoikeuden rajoituksia muun muassa kaavoitus- ja rakentamislainsäädännöllä, lunastuslainsäädännöllä ja suojelulainsäädännöllä. (Omistusoikeudesta katso Hyvönen 1998, s.82–104.)

On huomattava, että kiinteistöjen käyttöön kohdistuvien oikeuksien rajoitusten antaminen on mahdollista myös ilman että siihen liittyy omistusoikeutta. Valtioilla ei ole esimerkiksi omistusoikeutta merialueisiin vesirajojensa ulkopuolella, mutta silti niiden käyttöä voidaan säännöstellä kansainvälisillä sopimuksilla.

1.5.2 Rasitteet

Käsitteet rasiteoikeus ja rasite on erotettava toisistaan. Rasiteoikeus on viranomaisen päätöksellä kiinteistön, muun alueen tai sellaisella olevan kohteen muodostaman käyttöyksikön *omistajalle kuuluva oikeus*, jolla hän käyttää rasitteen kohteena olevaa aluetta tai määrää alueen omistajan käytöstä (Hollo 1980, s. 18–19). Rasite eli servituutti taas on sellainen *maan käyttöä koskeva määräys*, joka voidaan saattaa voimaan palvelevan kiinteistörekisteriyksikön (serviensi) alueella tavallisimmin toisen eli oikeutetun kiinteistön (dominanssi) käytön edistämiseksi (Wirilander 1995, s.688-689).

Rasiteoikeuden ominaispiirteitä ovat:

- kiinteistöjärjestelmän käsittemallissa (katso luku 2.6 Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi) rasite on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;
- rasite perustetaan kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle;
- rasite perustetaan viranomaisvalvonnassa, yleensä viranomaisen päätöksellä;
- perustaa saadaan vain laissa mainitun tyyppisiä rasitteita⁵ (numerus clausus -periaate);
- rasitteen sisältönä voi olla oikeus käyttää toisen kiinteistöä rajoitetulla tavalla tiettyyn tarkoitukseen tai oikeus määrätä toisen kiinteistön käytöstä tietyssä suhteessa;
- rasite seuraa pysyvästi kiinteistön mukana ollen osa kiinteistön ulottuvuutta siihen saakka kunnes se säädettyssä järjestyksessä muutetaan tai kumotaan.

Suomessa rasitteet perustetaan pääsääntöisesti viranomaisvalvonnassa, useimmiten viranomaisen päätöksellä. Määrätyissä tapauksissa rasite voi kuitenkin perustua sopimukseen (esimerkiksi oikeus veden ottoon, oikeus kalastukseen toisen alueella, oikeus rakennuksen pitoon toisen maalla, oikeus tien ja oikeus naapurussuhdelain (26/1920) 16 §:n mukaiseen oikeuteen pitää johtoja toisen maalla) tai ylimuistaiseen nautintaan⁶ (esimerkiksi oikeus saareen, myllypaikkaan, erinäiseen kalastuspaikkaan). (Wirilander 1979, s. 29, 63 ja 599.) Asemakaava-alueilla eräitä rasitteita voidaan perustaa Suomessa myös kuntaa varten.

Rasitelainsäädännössä on yleisesti lähdetty siitä, että rasitteen tulee olla oikeutetun kiinteistön kannalta tarpeellinen eikä rasitteesta saa aiheutua huomattavaa haittaa palvelevan kiinteistön käytölle. Rasitteen perustaminen ei myöskään saa olla ristiriidassa yleisen edun vaatimusten, kuten voimassa olevan asemakaavan kanssa. Edelleen rasitelainsäädännön lähtökohtana on, että perustaa saadaan vain laissa mainitun tyyppisiä rasitteita. (Wirilander 1995, s. 689.)

Rasitteen merkintä kiinteistörekisteriin tuottaa rasiteoikeuden haltijalle pysyvyyssuojan. Oikeutetun tai palvelevan kiinteistön omistajavaihdok-

⁵ **Tyypipakko** tarkoittaa suomalaisessa kirjaamisoikeudessa sitä, että vain tietyt tyyppiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia (Hyvönen 2001 s. 554–556).

⁶ **Ylimuistoinen nautinta** on se, kun joku on jotain kiinteää omaisuutta tahi jotain oikeutta niin kauan estämättä ja häiritsemättä pitänyt, nauttinut ja viljellyt, ettei kukaan muista ja tosipuheesta tiedä, miten hänen esi-isänsä tahi saantomiehensä ovat sen ensin saaneet (vuoden 1734 lain maakaari 15.1).

set eivät vaikuta rasitteen voimassaoloon ja rasitteet ovat voimassa myös kiinteistöihin kohdistuvien rajoitettujen esineoikeuksien estämättä (esimerkiksi käyttöoikeudet, panttioikeus ja maa-ainesten irrottamisoikeudet). Jos rasite on poikkeuksellisesti perustettu lain osoittamalla tavalla määräajaksi, rasite lakkaa määräajan kuluttua umpeen. (Wirilander 1995, s. 689.)

Käyttöoikeusyksikkö. JAKO -tietojärjestelmän käyttöönoton (1.4.1988) jälkeen uudet ja kiinteistörekisterin perusparannuksen yhteydessä käyttöoikeusyksiköiksi muutetut rasitteet ja tieoikeudet on merkitty kiinteistörekisteriin käyttöoikeusyksikköinä, joilla on sijainti (katso tarkemmin Myllymäki ja Pykälä 2010.). Jos rakennusrasitteella tai muulla rakennusvalvontaviranomaisen tekemällä kiinteistöjen käyttöoikeutta koskevalla päätöksellä ei ole yksikäsitteistä sijaintia, se rekisteröidään kuitenkin edelleen sijainnittomana käyttöoikeusyksikkönä (MML 2012).

Rasiteoikeudet voidaan jakaa neljään eri ryhmään: kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet (kiinteistörasitteet), maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rasitteet (rakennusrasitteet), tieoikeudet ja muut rasiteoikeudet.

1.5.2.1 Kiinteistörasitteet (KML 154 § ja 154a §)

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus (KML 154 § ja 155–156 §§:t):

1) talousveden ottamiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle

4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsitteilyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.

6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;

- Ajoneuvojen pitämisen osalta voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Ajoneuvojen pitämisen osalta saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
 - *Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.*
 - *Esimerkki: Tällaisella rasiitteella tarkoitetaan käyttöoikeutta sellaiseen maa-alueeseen, joka on tarpeen kalastuksen harjoittamista varten, kuten nuotan vetämiseksi maalta käsin, kalastusvälineiden kuivattamiseen tai säilyttämiseen.*
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
 - *Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.*
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
 - *Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.*
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.
 - *Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.*
 - *Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.*
 - *Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasiitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.*

KML 154§:ssä lueteltujen rasiitteiden lisäksi ranta-asemakaava-alueella olevan kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle rasiitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus maankäyttö- ja rakennuslain 75 §:ssä tarkoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen niitä kiinteistöjä varten, joiden käyttöön alue on kaavassa osoitettu. Sama koskee maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n 2 momentin tarkoitettua asemakaavan mukaisia muita yleisiä alueita kuin katuja (KML 154 a §). Yhteiskäyttöalue sekä siihen oikeutetut kiinteistöt osoitetaan kaavassa.

Rasite saadaan perustaa, jos rasiitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeel-

linen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa.

Eräissä tapauksissa rasite voidaan perustaa ilman sopimustakin niin sanottuna pakkorasitteena (katso KML 156.1-2 §).

Pakkorasite kiinteistötoimituksen suorittamista varten tulee kysymykseen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla. Tällöin saadaan 154.1 §:n 1–8 ja 11 kohdissa tarkoitettu rasite perustaa ilman asianosaisten suostumusta toimituksen alaisella alueella. (KML 156.1 §.)

Pakkorasitteena asemakaava-alueella saadaan perustaa 154.1 §:n 1–4 ja 11 kohdissa tarkoitettu rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle. (KML 156.2 §.)

Jos KML 154 §:n kohdissa 1–11 tarkoitetun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa *määräaikaisena rasitteena*. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä. (KML 154.2 §)

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154.1 §:n 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomainen kiinteistön omistaja pyytää, kiinteistötoimituksessa on ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen. (KML 156.3 §)

Kulkuyhteydet kiinteistöille järjestetään KML 154.1 §:n kohdan 11 poikkeusta lukuun ottamatta perustamalla yksityistielain mukainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus (esimerkiksi KML 154 §:n mukainen venevalkamarasite).

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus, noudattaen soveltuvin osin, mitä KML 156.3 §:ssä säädetään (KML 156.4 §).

Emäkiinteistön hyväksi perustettu rasiteoikeus ei periydy osittamistoimituksessa muodostettaville kiinteistöille (KML 159.2 §). Jos rasiteoikeus jätetään voimaan useammille muodostettaville kiinteistöille, tulee KML 156 ja 157 §:n perustamisedellytysten täyttyä.

Rasiteoikeutta tai sen sijaintia koskeva epäselvyys voidaan ratkaista KML 101.1.3 §:n mukaisessa kiinteistönmäärityksessä. Kiinteistörasitteet perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päätetään kiinteistötoimituksessa.

1.5.2.2 Rakennusrasitteet (MRL 158 § ja 159 §)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158 tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

- 1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite);
- 2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (rakennerasite);
- 3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (laiterasite);
- 4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (käyttörasite);
- 5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (huoltorasite);
- 6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asuamista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);
- 7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta (seinärasite);
- 8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (sietorasite).

Edellä luetellut rakennusrasitteet voidaan perustaa kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikana olevaan kiinteistöön.

Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan (MRL 159 §):

- 1) väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen,
- 2) kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten, jollei asemakaavan tai tonttijaon toteuttaminen muutoin ole kohtuullisesti järjestettävissä sekä
- 3) kiinteistöjen rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapuri-kiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi.

MRL 159 §:ssä tarkoitettu rasite voidaan perustaa myös kuntaa tai sen hallinnassa olevaa laitosta varten.

Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusrasitteet rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

1.5.2.3 Tieoikeudet

Erilaatuiset tiet muodostavat kiinteistörajoista riippumattoman verkoston, jossa maan käyttö tietarkoitukseen perustetaan omistus-, rasite- tai sopimus pohjalle. Yksityistielaisissa (YksTL, 358/1962) ja eräiltä osin maantielaisissa (MTL, 503/2005) tiealueen käyttöperustetta ja käyttäjän oikeutusta tiealueeseen kutsutaan tieoikeudeksi. (Holma 1995, s. 567.)

Yksityistieoikeus on yksityistä liikennetarvetta palveleva rasitteenluontoinen oikeus, joka on pysyvästä käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä. Tieoikeuteen sisältyy oikeus tienpitoon eli tien rakentamiseen ja kunnossapitoon samoin kuin oikeus luonnonesteiden poistamiseen tiehen kuulualta alueelta. (YksTL 5, 6 ja 17 §:t; Hyvönen 2001, s. 516.)

Yksityistieoikeuden kohteena olevaan tiehen kuuluu ajorata, jalkakäytävä ja polkupyörätie sekä niiden säilymistä ja käyttämistä varten pysyvästi tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet, kuten piennar, luiska, pengermä, oja, väli- ja rajakaista, kohtaamis- ja kääntymispaikka, tiehen liittyvää tienpitoa varten tarvittava varastoimispaikka, valaistuslaitteet ja liikennevalot, silta, rumpu, melueste, lautta laitureineen ja väylineen, kaide ja tiemerkki (YksTL 5.1 §).

Yksityistieoikeus voidaan perustaa kiinteistön, määräalan, pysyvän rakennuksen ja laitoksen, kaivoksen ja elinkeinonharjoittajan tarpeisiin (YksTL 2.1 ja 10 §). Yksityistieoikeus perustetaan, muutetaan ja lakkautetaan maanmittaustoimiston tai kunnan tielautakunnan pitämässä tietöimituksessa (YksTL 38 ja 52 §).

Maantielain mukainen tieoikeus. Maantielain mukaan maatiealueet hankitaan tienpitäjän omistukseen maantietoimituksessa pääsääntöisesti omistusoikeudella (MTL 57.2 §). Milloin maantie sijoitetaan kiinteistön alueella tunneliin, sillalle, padolle, kannelle tai kannen alle taikka tien ylä- tai alapuolelle on oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu rakentamista, perustetaan tienpitäjälle maantielain 57.2 §:ssä tarkoitetun omistusoikeuden sijasta tiealueeseen tieoikeus siten kuin tiesuunnitelmassa määrätään. Milloin maantie sijoitetaan muulle kuin tienpitäjälle kuuluvan lunastusyksikön alueelle, perustetaan tienpitäjälle tiealueeseen tieoikeus (MTL 58 §).

Maantielain mukainen tieoikeus on kiinteistöön kohdistuva pysyvä tie- tai liitännäisalueen käyttämiseen nähden rajoittamaton oikeus. Tieoikeuden ulottuvuudesta ja sisällöstä voidaan tiesuunnitelmassa antaa tarkempia määräyksiä.

1.5.2.4 Muut rasiteoikeuden tyyppiset maankäyttömääräykset

Rasiteoikeuden tyyppisiä maankäyttömääräyksiä (esimerkiksi oikeus veden ottamiseen, vesijohdon sijoittamiseen, ojan tekemiseen, rauhoitusalueeseen ja oikeus pitää johtoja toisen maalla) voidaan perustaa myös esimerkiksi vesilainsäädäntöön, kalastuslakiin, lunastuslakiin ja naapurussuhdelakiin perustuen.

1.5.3 Erityiset etuudet

Erityisellä etuudella tarkoitetaan kiinteistön oikeutta käyttää toisen kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä tietyllä etuuden yksilöimällä (erityisellä) tavalla. Erityinen etuus voi olla esimerkiksi oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön⁷.

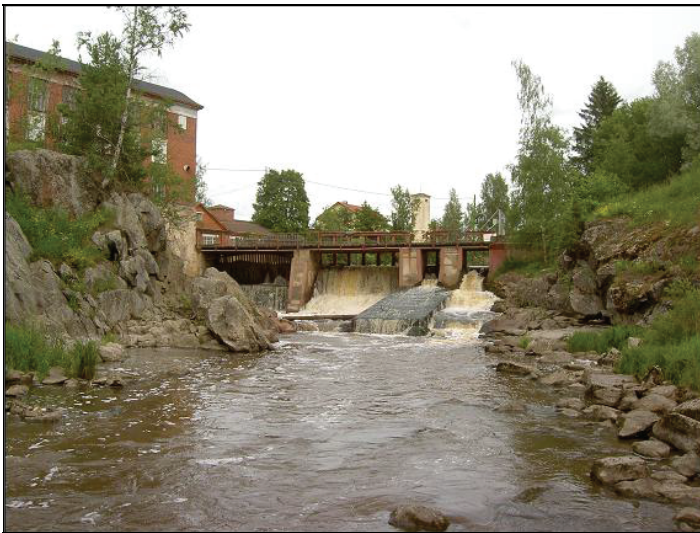
Erityiset etuudet ovat historiallinen kerrostuma suomalaisessa kiinteistöjärjestelmässä. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön perustuvia erityisiä etuuksia ei ole voinut syntyä vuoden 1895 osittamisasetuksen (21/1895) antamisen jälkeen.

Erityiset etuudet voidaan jakaa *yksityisiin erityisiin etuuksiin* ja *yhteisiin erityisiin etuuksiin*. Yksityisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan oikeutetulle kiinteistölle (dominanssi) kuuluvaa oikeutta rasitetun kiinteistön (servienssi) käyttämiseen etuuden määrittelemällä tavalla. Erityinen etuus saattaa kuulua yhteisesti kahdelle tai useammalle kiinteistölle, jolloin puhutaan yhteisestä erityisestä etuudesta. (Rummukainen ja Salila 2011.)

⁷ Rummukaisen (2010, s. 79) mukaan erityiset etuudet liittyvät luonnon tuotteiden ottamiseen tai vesivoiman käyttämiseen ja ovat luonteeltaan itenäisempää hyötyä tuottavia kuin rasitteet, jotka palvelevat vain kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä.

Erityisen etuuden ominaispiirteitä ovat (Rummukainen ja Salila 2011):

- kiinteistöjärjestelmän käsitelmallisä (katso luku 2.6 Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi) erityinen etuus on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;
- erityisellä etuudella on tietty (taloudellinen) käyttötarkoitus, sijainti ja laajuus, jotka ovat määrättyneet etuuden muodostumisen myötä;
- erityiset etuudet ovat syntyneet joko hallinnollisella päätöksellä (esimerkiksi talon perustamisasiakirja, maanmittaustoimituksessa tehty päätös tai tuomioistuimen ratkaisu) tahi ylimuistoisen nautinnan nojalla;
- erityisellä etuudella ei ole tyypipakkoperiaatetta (vertaa edellä rasitteet);
- kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluva erityinen etuus seuraa kiinteistöä, ellei asiasta ole toisin sovittu;
- erityinen etuus voi olla erillisen luovutuksen kohteena, jolloin se siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan haamutilaksi.



Kuva 3/1. Loimaan kunnassa Loimijoen Hirvikoskessa sijaitsevan Ylisen eli Taivaanmyllyn myllylahko. Myllylahko on rajoiltaan määrätty myllynpaikka, jolla sijaitsee osakastilojen omistajien yhteisesti rakentama ja ylläpitämä mylly. Myllylahko on tilaan liittyyvä erityinen etuus, joka omistajavaihdoksissa seuraa tilaa. (Ahla 1934, s. 225–228.)



Kuva 4/1. Tiloille kuuluva erityinen etuus, lohikato Tenojoella.

Lukuun ottamatta Enontekiön, Inarin ja Utsjoen kuntien alueilla olevia kalastusoikeuksia, muita erityisiä etuuksia ei juuri ole merkitty kiinteistörekisteriin. Suurin kiinteistörekisteristä puuttuva ryhmä erityisiä etuuksia kalastusoikeuksien ohella lienee niin sanotut tilamyllyt, joita ei ole muodostettu itsenäisiksi kiinteistörekisteriyksiköiksi. Erityistä etuutta koskevan kiinteistörekisterimerkinnän puuttuminen ei sinänsä vielä merkitse, ettei se voi olla olemassa. Merkinnän puuttuminen voi johtua siitä, että erityistä etuutta ei välttämättä ole käsitelty kiinteistötoimituksessa tai että sitä koskeva merkintä on saattanut jäädä tekemättä kiinteistörekisteriin. (Rummukainen ja Salila 2011.)

1.5.4 Yhteiset alueet

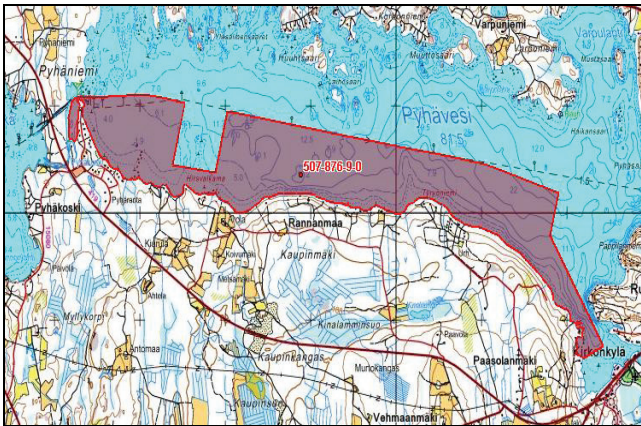
Yhteiset alueet ovat kiinteistönmuodostamislain 2.1 §:n mukaan alueita, jotka kuuluvat yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen (osuuslukujen) mukaisin osuuksin. Yhteinen alue ei ole kiinteistö vaan epäitsenäinen rekisteriyksikkö, joka on tarpeistona liitosuhteessa niihin kiinteistöihin, joilla on osuutta kyseiseen yhteiseen alueeseen (Hollo 1995, s.722; Hyvönen 1998, s. 17). Kiinteistörekisteriin yhteinen alue rekisteröidään muuna rekisteriyksikkönä.

Yhteiset alueet voidaan ryhmitellä yhteisiin vesialueisiin, yhteisiin vesijättöihin, yhteismetsiin ja muihin yhteisiin maa-alueisiin. Yhteisten alueiden ominaispiirteitä ovat:

- kiinteistöjärjestelmän käsittemallissa (katso luku 2.6 Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi) yhteinen alue on kiinteistö-kiinteistö luokkaan kuuluva oikeus;

- yhteinen alue ei ole kiinteistö vaan epäitsenäinen rekisteriyksikkö, joka on tarpeistona liitossuhteessa niihin kiinteistöihin, joilla on osuutta kyseiseen yhteiseen alueeseen;
- yhteiset alueet voidaan luokitella yhteisiin vesialueisiin, yhteisiin vesijättöihin, yhteismetsiin ja muihin yhteisiin maa-alueisiin;
- yhteiset alueet ovat syntyneet hallinnollisella päätöksellä (esimerkiksi jakotoimituksessa) tai ylimuistaiseen nautintaan perustuen;
- kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluva yhteisalueosuus seuraa kiinteistöä, ellei asiasta ole toisin sovittu (määräalan luovutuksessa määräala saa osuutta emäkiinteistön yhteisiin vain, jos siitä on luovutuksen yhteydessä erikseen sovittu);
- osuus yhteiseen alueeseen voi olla erillisen luovutuksen kohteena, jolloin se siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai muodostetaan haamutilaksi.

Vanhimmat yhteisalueet ovat palvelleet kylien osakkaita jakamattomina yhteiskäyttöalueina (metsä, kalavesi, yms.) ja niistä on säännöksiä muun muassa vuoden 1734 lain rakennuskaassa. Isojaoissa pääosa kylien vesialueista ja osa maa-alueista jäi yhteisiksi ja pääosa näistä vesialueista on edelleenkin kylään kuuluvien talojen yhteisiä vesialueita (katso kuva 5/1).



Kuva 5/1. Osa Mäntyharjun kunnan Kyttälä-Paasola osakaskunnan yhteisestä vesialueesta (kuvassa tummennettu alue RN:o 507-876-9-0). Osakaskunnan yhteisen vesialueen kokonaispinta-ala on 1063 ha, se sijaitsee 78 eri palstassa ja vesialueeseen on osuus 542 osakastakiinteistöllä (13.8.2014). [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MML/14].

Myöhemmin kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaan on ollut mahdollista jättää jaoissa tiloille yhteisalueita mitä erilaisimpia tarkoituksia varten, kuten yhteiseksi vesijätöksi, koskeksi, venevalkamaksi ja soranotto paikaksi. Yhteismetsä on kehittynyt myöhemmin omaksi erityiseksi yhteisaluetyypikseen. (Hollo 1995, s. 723.)

Yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi (YhtML 1.1 §; Yhteismetsästä tarkemmin luvussa 5.1.2.4 Yhteismetsän muodostaminen).

Yhteisen alueen osakkaat muodostavat osakaskiinteistöjen omistajina osakaskunnan. Yhteisen alueen käyttöön ja hallintoon sovelletaan yhteisalue lakia (758/1989), jonka mukaan yhteisalueen osakaskunnan on mahdollista järjestäytyä ja vahvistaa osakaskunnalle säännöt sekä perustaa hoitokunta alueen käytöstä huolehtimiseksi. Yhteismetsien perustamisesta ja hallinnosta on säädetty erikseen yhteismetsä laissa (109/2003).

1.6 Kiinteä omaisuus

Kiinteä omaisuus on kiinteistöä laajempi käsite. Kiinteään omaisuuteen luetaan omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan. Osalla tarkoitetaan sekä murto-osaa että määrää alaa. Lisäksi kiinteään omaisuuteen kuuluu eräitä omistusoikeutta lähellä olevia harvoin esiintyviä historiallisia oikeuksia kiinteistöön ja maa-alueeseen, kuten vakaa hallintaoikeus ehdolliseen tonttiin kaupungissa, vakaa hallintaoikeus teollisen laitoksen tonttimaahan ja vakaa hallintaoikeus kruununsaareen. (Hyvönen 1998 s. 10.)

1.7 Kiinteistörakenne

Tietyn alueen (esimerkiksi kylän tahi erillisen pelto- tai metsäalueen) kiinteistörakenne muodostuu alueen kiinteistörungosta eli alueen tie- ja valtaojaverkosta sekä sen varaan rakentuvasta kiinteistöjen palstajaoituksesta. Olemassa oleva kiinteistörakenne on vuosisataisen kehityksen tulosta. Sitä ovat yhdessä muokanneet muun muassa luonnonsuhteet, alueen asutushistoria sekä taloudelliset, oikeudelliset ja kiinteistö tekniset tekijät. Kiinteistö teknisistä toimenpiteistä kiinteistörakenteeseen ovat Suomessa jättäneet jälkensä ennen kaikkea merkittävimmät maa-reformimme: sarkajako, isojako ja uusjako. Mutta niiden lisäksi kiinteistörakenteeseen ovat osaltaan vaikuttaneet valtion harjoittamaan asutustoimintaan liittynyt kiinteistönmuodostus ja tilakohtaiset halkomis- ja lohkomistoimitukset sekä erilaiset osittamisrajoitukset.

Kiinteistörakenteen laatua voidaan mitata alue- ja maatilakohtaisten kiinteistörakennetekijöiden avulla (Wiiala 1969 s. 56–76).

Aluekohtaisia kiinteistörakennetekijöitä ovat:

- viljelysten valtaojaverkko,
- metsien valtaojaverkko,
- yksityistieverkko ja
- maantieverkko.

Valtaojaverkon⁸ muoto seuraa läheisesti maaston kaltevuussuhteita. Siellä missä kiinteistöjaotus on syntynyt ennen ojia, on ojat pyritty sijoittamaan rajoille. Tämä on monesti johtanut kuivatuksen kannalta huonompaan ratkaisuun kuin jos ojaverkko olisi toteutettu tai ainakin suunniteltu rajoista riippumatta. Toisaalta on tapauksia, joissa kiinteistörajoja ei parhaalla tahdollakaan ole voitu seurata. Seurauksena on ollut tiluskuvioiden rikkoutuminen ja tuotantolohkojen lukumäärän kohtuuton lisääntyminen.

Alueella, jonka kiinteistöt ovat monipalstaisia, yksityistiet on yleensä rakennettu eri aikoina ja usein vain kunkin kiinteistön omaa tarvetta silmällä pitäen ilman yhtenäistä suunnitelmaa. Tämän seurauksena teitä on määrällisesti paljon ja tieverkko voi olla hajanainen ja taloudellisesti epätarkoituksenmukainen.

Maanteistä huomattava osa on jouduttu linjaamaan olemassa olevaa kiinteistörakennetta huomioimatta. Tämä on maisemahaittojen ohella rikkonut peltotuotantolohkoja ja aiheuttanut alueen maataloille erilaisia ylitys- ja etäisyyshaittoja.

Maatilakohtaisia kiinteistörakennetekijöitä ovat:

- peltoala,
- peltokappaleiden lukumäärä ja suuruus,
- peruslohkojen⁹ (kasvulohkojen) lukumäärä, koko, muoto ja ojitusuhteet,
- peltotyypisuhteet,
- maatalan sisäinen liikenneasema (tilusten, etenkin peltojen etäisyys talouskeskuksesta ja toisistaan),

⁸ **Valtaojitus** tarkoittaa toimenpiteitä, joilla kuivatusalueen ulkopuolelta ja alueen paikalliskuivatusjärjestelmästä tulevat vedet johdetaan pois kuivatusalueelta tai estetään kuivatusalueen ulkopuolisten vesien siirtyminen kuivatusalueella. Valtaojituksen kuuluvat avoaltaojitus, valtaojien putkitus ja pengerryskuivatukset.

⁹ **Peruslohkolla** tarkoitetaan yhtenäistä viljelyaluetta, jota rajoittaa esimerkiksi kunnanraja, tukivyöhykkeenraja, käyttöyksikönraja, vesistö, piiri- tai valtaoja, tie tai metsä. Peruslohko on MMM:n ylläpitämän peltoalueiden peruslohkorekisterin (IACS) rekisteriyksikkö ja sitä käytetään pinta-alaperusteisten maataloustukien laskennassa. Peruslohko voi jakautua useampaan eri kasvulohkoon. (Myyrä 2002 s. 15).

- maatilan ulkoinen liikenneasema (talouskeskuksen ja tilusten etäisyys maatilan ulkopuolisista kohteista),
- metsäala,
- metsäkappaleiden lukumäärä, koko, muoto ja ojitussuhteet sekä
- maatilan kokonaisala ja palstaluku.

Maaseudulla ja maatalouselinkeinossa tapahtui Suomessa 1900-luvulla mullistava rakennemuutos. Maaseutuväestön osuus oli vielä 1940-luvulla noin puolet maan koko väestöstä, mutta 2000-luvulle tultaessa se on enää noin 1/8 koko väestöstä. Tuotantoa harjoittavien maatilojen lukumäärä on vastaavasti pienentynyt 1950-luvun lopun runsaasta 300 000 maatilasta vuoteen 2013 mennessä noin 54 000 aktiivitilaan¹⁰.

Vuoden 1995 jälkeen aktiivitilojen määrä on vähennyt edelleen niin, että vuoden 2013 lopussa Suomessa oli enää noin 54 000 aktiivitilaa. Ajanjaksolla 1995–2013 aktiivitilojen keskimääräinen tilakoko (käytössä oleva pelloala) kasvoi 21,7 pellohehtaaria 41,5 pellohehtaariin. Tämä maatalouden nopea rakennemuutos on merkinnyt maatilojen lukumäärän vähenemisen ja tilakoon kasvun ohella merkittäviä muutoksia maatilojen sisäisessä rakenteessa. (Tike 2014.)

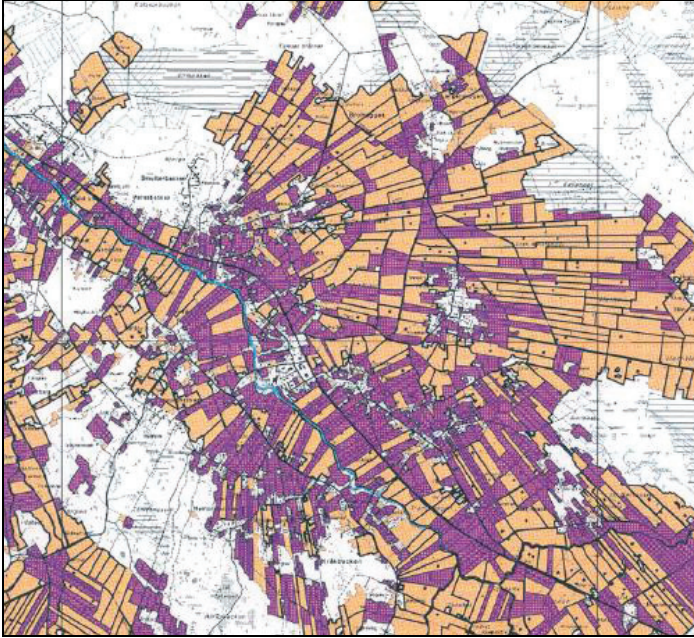
Tutkimusten mukaan maatilojen koon kasvu näyttää tapahtuvan lähes yksinomaan lohkoluvun lisääntymisen ja hyvin vähän lohkokoon kasvun kautta. Ostetut ja erityisesti vuokratut lisämaalohkot ovat lisäksi etäämmällä talouskeskuksesta kuin tilojen käytössä ennestään olevat palstat. Rakennemuutoksen seurauksena maatilojen kiinteistörakenne siis jatkuvasti huononee, ja maatilojen pirstoutuminen kohdistuu nimenomaan tuotantoon jatkaviin ja laajentaviin maatilayrityksiin.

Kehitys on selitettävissä lisämaasta käytävällä kilpailulla. Tuotantoa jatkavat viljelijät ovat yleensä kiinnostuneita kasvattamaan yrityksensä kokoa lisämaahankinnoilla. Tällöin ostettavat tai vuokrattavat peltolohkot eivät läheskään aina tule sen haltuun, jolle ne parhaiten sopisivat ja vaikka tulisivatkin, niin vanhan kiinteistöjaotuksen mukainen tie- ja kuivatusverkko kuitenkin jää pirstomaan aluetta. Uhkana on, ettei tilakoon kasvulla tavoiteltuja hyötyjä saavuteta tilojen pirstoutuvan rakenteen vuoksi.

Maanmittauslaitoksessa tehdyn selvityksen mukaan kaikista Suomen pelloista noin 700 000 ha on pienissä, alle 2 ha:n kokoisissa peruslohkoissa. Tutkimusten mukaan peltolohkon tuottoarvo tilan kannalta romahtaa, kun lohkon koko on alle 2 ha. Peltolohkon koko ei näytä kovin paljon riippuvan pelloalueen luontaisesta laajuudesta ja yhtenäisyydestä ja se näyttää reagoivan vain vähän ja hitaasti tilakoon kasvuun. Siten

¹⁰ **Aktiivitilalla** tarkoitetaan maatilaa, jolla on käytössä olevaa maatalousmaata vähintään yksi hehtaari tai jolla on kotieläimiä vähintään yhden kotieläinyksikön verran (Tike 2014).

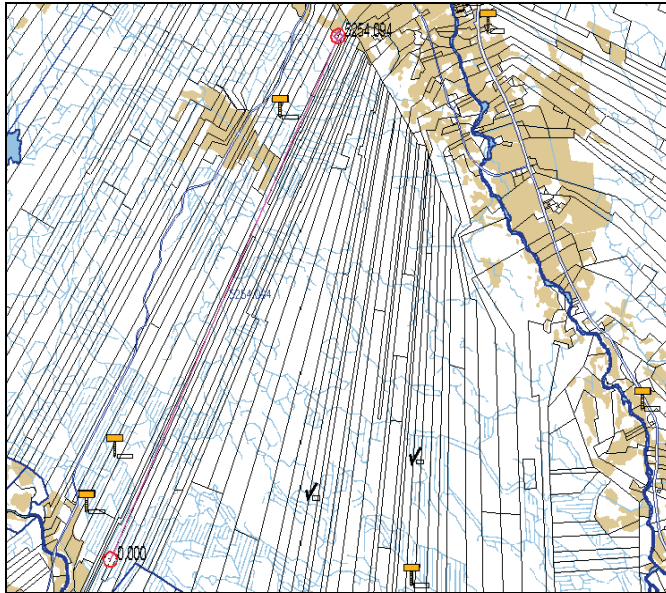
on todennäköistä, että paitsi tilusrakenteiden parantamistarpeita myös parantamismahdollisuuksia on olemassa koko maassa. Poikkeuksena tästä näyttävät olevan vain vanhat kartano- ja suurtila-alueet, joilla pieniä lohkoja ei ole koskaan ollutkaan ja ehkä alueet, joilla autioituminen on poistanut akuutit rakenneongelmat. (Ylikangas 2004; Myyrä 2000 s. 19–2).



Kuva 7/1. Kiinteistörakenteeltaan heikko peltoalue. Tummat peltolohkot ovat pinta-alaltaan alle 2 hehtaarin suuruisia (Ylikangas 2004, liite 2). [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MML/14].

Metsäalueilla voidaan kiinteistörakenteen ongelmatyypeiksi katsoa nauhamaiset metsäpalstat, enklaavien¹¹ rikkomat metsäalueet, ulkometsäpalstat, pienten metsäpalstojen muodostamat alueet ja maatilan metsäpalstojen hajanaisuus. Yksityismetsien palstakoon pieneneminen ja kiinteistörakenteen heikkeneminen tulevat vääjäämättä jatkumaan, koska toisaalta pieniin metsäpalstoihin kysyntä ylittää jatkuvasti tarjonnan ja toisaalta lainsäädäntö ei enää ohjaa tilojen pilkkomista. Esimerkiksi moni kuolinpesän osakas haluaa saada osan perinnöstään myös metsänä.

¹¹ **Enklaavi** on kiinteistöön kuuluva palsta, joka sijaitsee toisen kunnan alueella.



Kuva 8/1. Metsäalueen sarkajakomaista kiinteistörakennetta Pohjanmaalla. [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MML/14].

Vastaavasti kuin maa- ja metsätalousalueilla pirstoutunut tai nauhamainen kiinteistörakenne voi haitata tai jopa estää asemakaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden tarkoituksenmukaisen käytön esimerkiksi rakentamiseen.

Heikko kiinteistörakenne ei ole ilmasto-oloihin verrattava, pysyvä luonnonhaitta vaan asia, jota on mahdollista muuttaa. Kiinteistörakenteeltaan heikoilla alueilla voidaan tiluksia vaihtamalla parantaa tilussijoitusta ja edistää kiinteistöjen toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämä tilusjärjestelytoiminta on Suomessa Maanmittauslaitoksen lakisääteinen tehtävä. Maanmittauslaitoksen tulee huolehtia siitä, että kiinteistöjen rakenteet ovat tarkoituksenmukaiset ja että keinot kiinteistöjen rakenteiden ajanmukaistamiseen ovat ajan tasalla ja tarvetta vastaavassa käytössä. (Ylikangas, 2004.)

Tärkeimmät tilusjärjestelytoimitustyypit ovat tilusvaihto ja uusjako. Tilusvaihdossa vaihdetaan eri kiinteistöihin kuuluvia alueita keskenään. Se on lähtökohtaisesti vapaaehtoista ja perustuu alueiden omistajien yhteiseen sopimukseen. Vaihdeettavien alueiden tulee olla samanarvoisia, mutta vähäinen arvoero voidaan tasoittaa myös rahalla. Uusjaossa suunnitellaan ja toteutetaan alueelle uusi kiinteistöjaotus. Lisäksi uusjaon yhteydessä voidaan tehdä tarpeellisia teitä ja kuivatustöitä. Metsälöiden kiinteistörakenteen parantamiseksi keinoina on tilusjärjestelyjen ohella metsätilusten lunastus ympärillä oleviin tiloihin, yhteismetsän perustaminen, metsänomistajien yhteistoiminta metsätalousalueiden muodostamiseksi sekä yritysmuotoinen metsänomistus.

2. Kiinteistöjärjestelmä

2.1 Käsitteitä

Kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan Hollon (1995 s.174–175) mukaan maankäytön sopeuttamista järjestyneisiin omistussuhteisiin. Kiinteistön vaihdannan ja alueiden asianmukaisen käytön edellytyksenä on rajoiltaan ja oikeussuhteiltaan selkeä ja yleensä myös julkista luotettavuutta nauttiva julkinen kiinteistöjärjestelmä. Kiinteistöjärjestelmän osia ovat etenkin kirjaamislaitos ja erilaiset kiinteistöluettelot. Järjestelmään kuuluvat keskeisesti myös erilaiset kiinteistötoimitukset ja rekisteröintitoimenpiteet, joiden avulla muodostetaan lain tuntemia kiinteistöjä ja muita käyttöyksiköitä.

Katasterijärjestelmä (Cadastral System) on osa kiinteistöjärjestelmää. Se kuvaa todellista, vallitsevaa kiinteistöjaotusta ja olemassa olevia oikeuksia ja siihen rekisteröidään tietoja maasta, maahan kohdistuvista oikeuksista ja oikeuksia käyttävistä henkilöistä. Katasterijärjestelmään kuuluvat katasteri ja kiinteistökirja (ks. kuva 1/2). (Rummukainen, 2010, s.35.)

Suomessa termiä katasterijärjestelmä ei juuri käytetä, vaan puhutaan kiinteistöjärjestelmästä, vaikka käytännössä tarkoitetaan vain katasterin ja kiinteistökirjan muodostamaa kokonaisuutta. Lisäksi Suomessa käytetään termiä kiinteistötietojärjestelmä, kun tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen ylläpitämien kiinteistörekisterin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaa valtakunnallista tietopalvelukokonaisuutta.

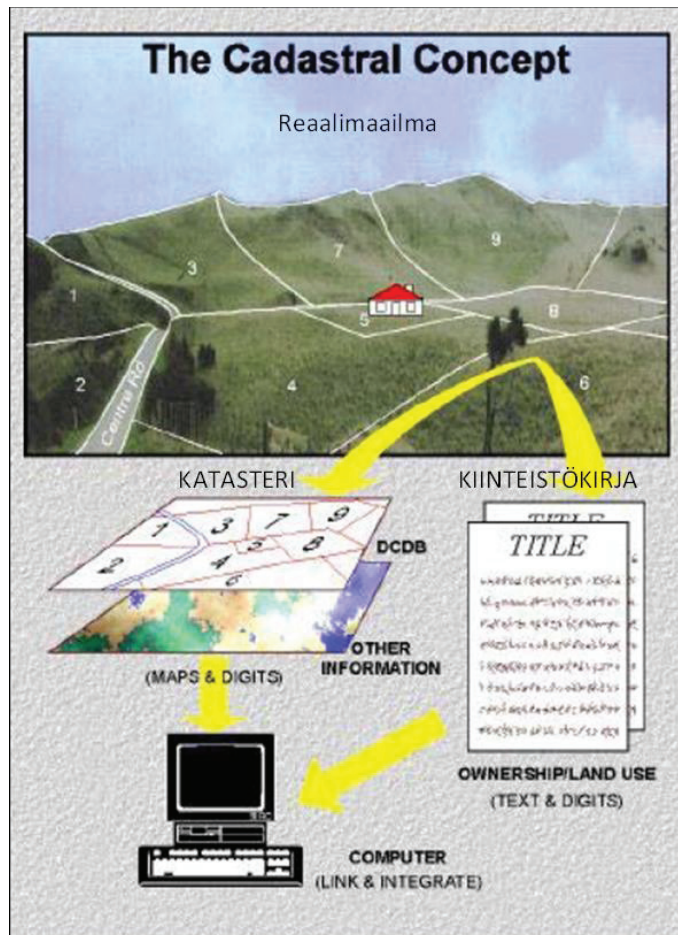
Rummukaisen (2010, s. 37) mukaan kiinteistöjärjestelmään kuuluvat katasterijärjestelmän lisäksi:

1. vallitseva kiinteistöjaotus ja olemassa olevat oikeuden, joita katasterijärjestelmä kuvaa,
2. toimenpiteet, joilla voidaan saada aikaan muutoksia kiinteistöjaotukseen ja vallitseviin oikeuksiin,
3. periaatteet ja menettelysäännöt, jotka säätelevät muutosten tekemistä kiinteistöjaotukseen ja vallitseviin oikeuksiin sekä näiden muutosten rekisteröintiin ja
4. oikeusvaikutukset, joita kiinteistöjaotusta ja vallitsevia oikeuksia koskeviin muutoksiin ja niiden rekisteröintiin liittyy.

Katasteri (Cadastre) on systemaattinen, julkinen ja ajantasainen rekisteri tietyn alueen kiinteistöistä ja niitä vastaavista rekisteriyksiköistä. Katasterissa yksilöidään maa- ja vesialueet ja määritellään niiden ulottuvuus ja sijainti. Katasteri vastaa kysymyksiin missä ja kuinka paljon. Katasterin osana on yleensä katasterikartta, joka perustuu kiinteistöjen rajojen kartoitukseen ja ilmaisee katasteriin kirjattujen rekisteriyksiköiden alueellisen ulottuvuuden eli niiden rajat ja tilusten sijainnin maastossa. Suomessa katasterina toimii kiinteistörekisteri ja katasteri-

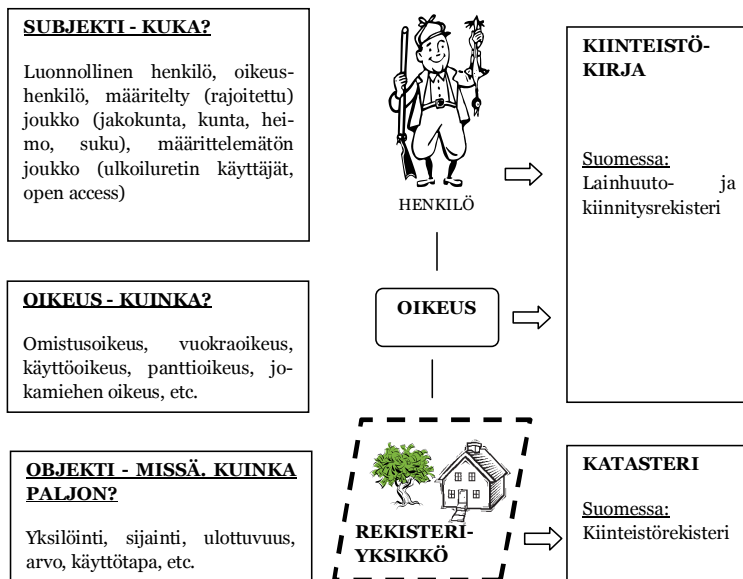
karttana kiinteistörekisterikartta. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 1-4.)

Kiinteistökirja (Land Register) on kirjaamisrekisteri, johon kirjataan kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia. Kiinteistöjaotuksen osalta kiinteistökirja nojautuu katasteriin. Kiinteistökirja vastaa kysymyksiin kuka ja kuinka. Suomessa kiinteistökirjana toimii lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 1-4.)



Kuva 1/2. Katasteri ja kiinteistökirja kuvaavat vallitsevan kiinteistöjaotuksen ja olemassa olevat oikeudet (FIG 1995, s.14).

Katasteri ja kiinteistökirja yleensä täydentävät toisiaan ja muodostavat yhdessä yhtenäisen tietojärjestelmän. Katasterin avulla voidaan yhdistää toisiinsa oikeudet ja kiinteistö. Kiinteistökirja taas luo yhteyden oikeuksien ja henkilöiden välille (katso kuva 2/2).



Kuva 2/2. Henkilön suhde maahan kiinteistökirjassa ja katasterissa kuvattuna (mukaillen Henssen 1995 s. 1-2).

Kiinteistötieteiden¹² näkökulmasta kiinteistöjärjestelmällä tarkoitetaan tässä esityksessä sitä kokonaisuutta, joka muodostuu katasterista (Suomessa kiinteistörekisteri), siihen liittyvästä kartasta (Suomessa kiinteistörekisterikartta) ja kiinteistökirjasta (Suomessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri). Tämän lisäksi kiinteistöjärjestelmään luetaan kuuluvaksi tässä myös sen ylläpito eli ne oikeustoimet, kiinteistötoimitukset ja muut viranomaispäätökset, joilla kiinteistöjärjestelmään tehdään muutoksia.

2.2 Kiinteistöjärjestelmän tarve

Ihmisen suhde maahan on muuttunut eri maissa eri tahtia ja kiinteistöjärjestelmän tehtävät ovat muuttuneet tämän kehityksen mukana. Aluksi maa on ollut hyväksikäytön kohde, sitten se muuttui vaihtokelpoiseksi hyödykkeeksi, pääomaksi ja lopulta näiden aikaisempien tehtävien

¹² **Kiinteistötieteiden** on lainsäädäntöön perustuvaa kiinteistöjaotuksen inventointia, suunnittelua, toteuttamista ja rekisteröintiä. Kiinteistötieteiden on otettava huomioon yleistä tarkoituksenmukaisuutta edistävät tekijät, jotka ovat taloudellisia, liikenteellisiä, sosiaalisia ja maisemallisia. Kiinteistötieteiden merkitys maankäytön suunnittelussa on keskeinen. Se sisältää paitsi kiinteistöjaotuksen ajan tasalla pidon myös sen kehittämisen. (Wiiala 1969, s. 245–246.)

ohella suunnittelun ja suojelun kohteeksi (katso taulukko 1/2). (Ting & Williamson 1999 s. 1.)

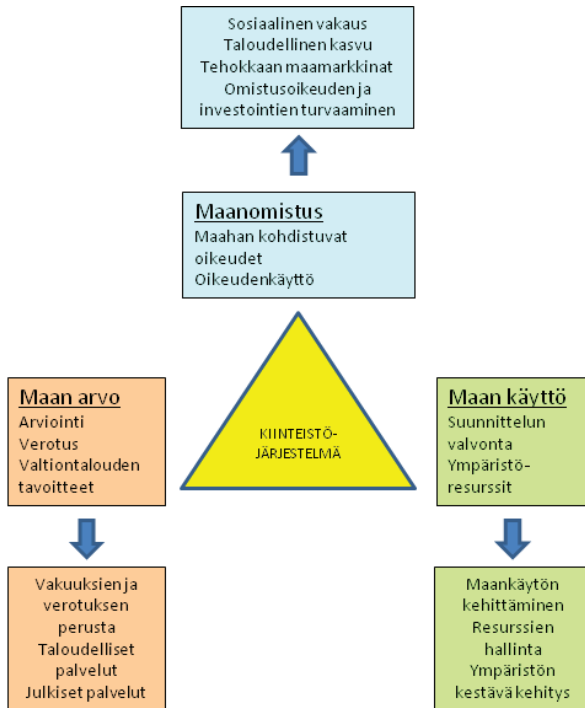
Taulukko 1/2. *Katasterin kehitys verotuskatasterista monikäyttökatasteriksi (Enemark 2004 mukaillen Ting & Williamson 1999)*

	Maatalouden kehitys -1800	Teollinen vallankumous 1800–1950	Sodan jälkeinen jälleenrakentaminen 1950–1980	Tietoyhteiskunta 1980–
Ihmisen suhde maahan	Maa = vaurauden lähde	Maa = hyödyke + vaurauden lähde	Maa = niukka resurssi + vaurauden lähde + hyödyke	Maa = yhteiskunnan niukka resurssi + vaurauden lähde + hyödyke
Katasterin kehitys	Vero-katasteri Kiinteistöarvioinnin ja verotuksen näkökulma	Omistus-oikeus-katasteri Maan vaihdannan näkökulma	Kiinteistö-hallinnon katasteri Suunnittelun ja kiinteistö-hallinnon näkökulma	Monikäyttökatasteri Kestävän kehityksen näkökulma

Pysyvän asutuksen synty ja maanviljely sitoivat ihmiset maahan. Maasta tuli ensisijainen vaurauden lähde. Kiinteistöjärjestelmää käytettiin verotuksen toimeenpanossa samalla kun siihen rekisteröitiin ja tehtiin julkisiksi maahan kohdistuvat omistusoikeudet. Teollistumisen myötä 1700-luvun lopulta alkaen maa muuttui vaihdantakelpoiseksi hyödykkeeksi ja pääoman lähteeksi, jolloin kiinteistöjärjestelmää tarvittiin myös maan vaihdannan työkaluna.

Toisen maailmansodan jälkeen jälleenrakentamisen ja väestönkasvun aikana maasta muodostui niukka resurssi, jota ei ollut riittävästi maailman kasvavan ja yhä enemmän liikkuvan väestön tarpeisiin. Kehityksen myötä kiinteistöjen jalostaminen uusiin käyttötarkoituksiin ja kiinnostus kaupunki- ja aluesuunnitteluun kasvoi, jolloin suunnittelun tarpeisiin tarvittiin kiinteistöjärjestelmään rekisteröityjä tietoja kiinteistöistä.

Maan niukkuutta on 1980-luvulta lähtien tarkasteltu useista uusista näkökulmista. Huomio on kohdistunut laajempiin ympäristön tilaa ja kestävää kehitystä koskeviin kysymyksiin sekä sosiaaliseen oikeudenmukaisuuteen, kuten alkuperäiskansojen oikeuksiin. Tämän myötä katasteri- ja kiinteistöjärjestelmän käyttö on laajentunut uusille käyttöaloille, jolloin voidaan puhua monikäyttökatasterista (katso kuva 3/2). (Rummukainen 2010, s. 19.)



Kuva 3/2 Monikäyttöisen kiinteistöjärjestelmän toimintamalli (mukaillen Enemark 2004).

2.3 Kiinteistöjärjestelmien päätyypit

Koko valtakunnan kattavia ja luotettavia kiinteistöjärjestelmiä ei ole koko maailmassa kovin monia. Kiinteistöjärjestelmän merkitys yhteiskunnan taloudellisen toiminnan perustana on huomattu useassa yhteydessä. Toimiva kiinteistöjärjestelmä on edellytyksenä toimivalle vakuusjärjestelmälle. Tämä puolestaan mahdollistaa toimivat rahoitusmarkkinat. Puutteellinen kiinteistöjärjestelmä on ollut eräs kehitysmaiden kehitystä hidastava tekijä. Esimerkiksi investointihaluttomuus kansallisten ja kansainvälisten rahoittajien kohdalla johtuu ainakin osaksi kiinteän omaisuuden omistukseen liittyvistä epävarmuustekijöistä sellaisissa maissa, joista puuttuu omistusoikeuden turvaava kiinteistöjärjestelmä.

Kiinteistöjärjestelmät ovat muotoutuneet erilaisiksi eripuolilla maapaltoa erityisesti tarkasteltaessa niitä kiinteistökirjaan rekisteröitävien tietojen osalta. Lähtökohtaisesti tällöin voidaan erottaa toisistaan kaksi eri järjestelmää: omistusoikeuksien rekisteröintiin (*title registration*) ja saantojen rekisteröintiin (*deed registration*) perustuvat järjestelmät.

Se kumpi näistä järjestelmistä on otettu tiettyssä valtiossa käyttöön, johdetaan valtion kulttuurihistoriasta ja oikeusjärjestyksen kehityksestä.

Perusero näiden kahden järjestelmän välillä on se, että omistusoikeuksien kirjaamisessa (title registration) kiinteistökirjaan rekisteröidään saantokirjojen perustella luovutettu oikeus. Saantojen kirjaamisessa (deed registration) rekisteröidään vain saatonkirja (saanto), ilman että luovutuksen pätevyyttä tutkittaisiin. Saannon kirjaus ei siten vielä tee omistusoikeuden luovutusta lopulliseksi, vaan omistusoikeuden nykyisen omistajan selvittämiseksi on aina tutkittava koko saantoketju alusta alkaen (ks. taulukko 2/2). (Larsson 1991 s. 17–18.)

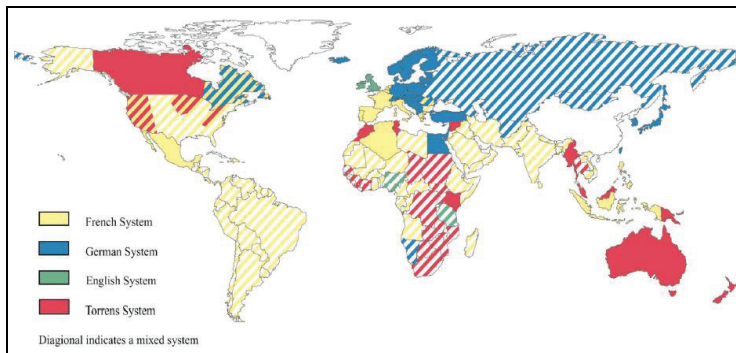
Saantorekisteri on rekisteri omistajista, joka osoittaa henkilön saannot (who owns what) ja omistusoikeusrekisteri on rekisteri kiinteistön omistajista (what is owned by whom).

Taulukko 2/2. Saanto- ja omistusoikeusrekisterijärjestelmät (mukaillen Enemark 2004).

Järjestelmä	Saantorekisteri (Deeds system)	Omistusoikeusrekisteri (Titles system)
Sisältö	Osoittaa henkilön saannot (Who owns what)	Osoittaa kiinteistön omistajat (What is owned by whom)
Rekisterin luonne	Omistajarekisteri	Kiinteistöjen omistusoikeusrekisteri
Oikeusvaikutukset	Rekisteröi saannon Omistusoikeuden siirtymistä ei tutkita (ei julkista luotettavuutta)	Rekisteröi omistusoikeuden Omistusoikeuden siirtyminen tutkitaan (julkisen luotettavuus)
Ylläpitäjät	Notaarit Tuomarit Rekisterinpitäjät	Tuomarit Maanmittarit Rekisterinpitäjät
Katasterin merkitys	Verokatasteri	Yksilöi omistusoikeuden kohteen
Rajat	Määrittävät saantokirjassa saannon laajuuden	Kiinteistötoimituksessa määritetyt rajat (general boundaries, UK)

Kiinteistöjärjestelmien niin sanottuja länsimaisia päätyyppejä ovat (katso kuva 4/2 ja 5/2): ranskalainen, saksalainen, englantilainen ja Torrensin järjestelmä. Näiden järjestelmien ulkopuolelle jäävät esimerkiksi alkuperäiskansojen maahan kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen muun

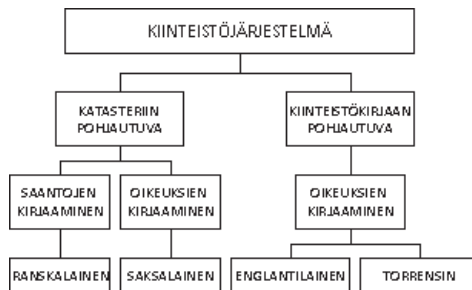
muassa Australiassa ja heimojen oikeuksien kirjaaminen esimerkiksi Afrikassa (Enemark 2004 s. 371–373);



Kuva 4/2. Kiinteistöjärjestelmien länsimaiset päätyypit (Enemark 2004).

Ranskalainen ja saksalainen järjestelmä perustuvat alun perin verotusta varten laaditun katasterin ja katasterikartan käyttöön osana järjestelmää. Katasterin mallina näissä järjestelmissä on ollut Napoleonin v. 1808 perustama Ranskan katasteri. Englantilainen ja Torrensin järjestelmä pohjautuvat taas kiinteistökirjaan ja niihin ei kuulunut yhtenäistä kiinteistöjen sijaintia osoittavaa yhtenäistä karttaa. (Henssen 1995 s. 1-2; Hyvönen 1998 s. 2-4; Larsson 1991 s. 17–18.)

Rummukainen (2010, s. 51) on luokitellut kiinteistöjärjestelmien päätyypit oikeuksien kirjaamistavan perusteella kuvan 5/2 mukaisesti.



Kuva 5/2 Kiinteistöjärjestelmien jaottelu ja järjestelmien länsimaiset päätyypit (muokattu mukaillen Rummukainen 2010, s. 51)

2.3.1 Ranskalainen järjestelmä

Ranskalaisessa kiinteistöjärjestelmässä kiinteistökirja on saantorekisteri. Kiinteistökirjan ja katasterin yhteys on löyhä johtuen katasterissa olevista puutteista. Ranskalainen järjestelmä juontaa juurensa Napole-

onin v 1808 perustamaan koko Ranskan kattaneeseen katasteriin ja se on erilaisina muunnoksina Ranskan ohella käytössä muun muassa Alankomaissa, Belgiassa, Espanjassa, Italiassa ja osassa Pohjois- ja Länsi-Afrikkaa sekä Aasiaa ja Etelä-Amerikkaa.

Napoleonin perustamassa ranskalaisessa katasterissa oli noin 100 miljoonaa palstaa. Järjestelmässä oli esitetty jokaisen palstan numero, pinta-ala, maankäyttömuoto ja arvo. Katasteri laadittiin kunnittain, ja se perustui kolmioverkkoon ja mittapöytämittauksiin. Katasterikartat laadittiin mittakaavoihin 1:2500 ja 1:1250 (katso kuva 6/2).



Kuva 6/2. Ote ranskalaisen Sain-Junien kunnan katasterikartasta vuodelta 1808 (<http://www.archives-hautevienne.com>).

2.3.2 Saksalainen järjestelmä

Saksalainen järjestelmä perustuu oikeuksien kirjaamiseen ja siinä kiinteistökirja ja katasteri muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jossa kiinteistökirjan kiinteistöjaotus perustuu katasteritietoihin. Kiinteistökirjaa pitävät oikeusviranomaiset ja katasteria maanmittausviranomaiset.

Saksalaisessa kiinteistökirjassa (Grundbuch) kiinteistöstä esitettävät tiedot on ryhmitelty kolmeen eri osioon. Ensimmäisessä osassa kerro-

taan kiinteistön aikaisemmat ja nykyiset omistajat saantotietoineen. Toiseen osaan on kirjattu kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja erityiset oikeudet ja kolmanteen osioon merkitään kiinteistöön kohdistuvat rahamääräiset kiinnitykset.

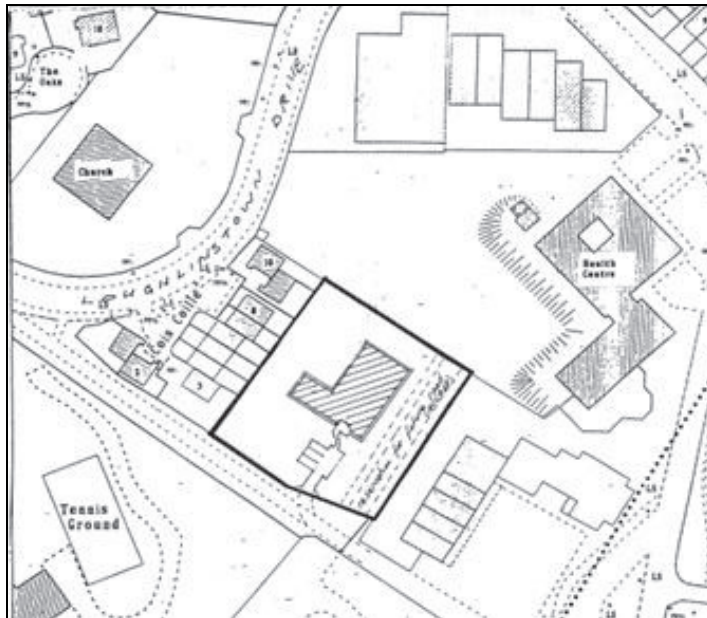


Kuva 7/2. Ote saksalaisesta katasterikartasta.

Saksalainen järjestelmä on Saksan lisäksi erilaisina muunnoksina käytössä muun muassa Egyptissä, Itävallassa, Turkissa, Sveitsissä ja Pohjoismaissa.

2.3.3 Englantilainen järjestelmä

Englannissa ei ole olemassa varsinaista katasteria. Kiinteistörekisteri (Land Registry) on kehitetty omistusoikeuksien turvaamiseksi ja rekisteri sisältää sekä kiinteistöjen että niihin kohdistuvien oikeuksien rekisterin. Rekisteriyksikön ulottuvuus ilmenee hallintatodistuksen (Title Certificate) liitteenä olevasta tonttikartasta ja karttalaitoksen ylläpitämästä yleisestä maastokartasta (Ordnance Survey Map), josta voidaan paikantaa eri rekisteriyksiköiden rajat (general boundaries). Tällaisia rajoja ovat muun muassa kivi- ja pensasaidat, tiet, valtaojat ja purot (katso kuvat 8/2 ja 9/2).



Kuva 8/2. Englantilaiseen kiinteistökirjaan liittyy tonttikartta, jossa on esitetty ainoastaan rekisteröidyn kiinteistön ulottuvuus.



Kuva 9/2. Kiinteistöjaotus Englannissa osoitetaan maastossa "general boundary"-järjestelmällä, jossa aidat, muurit yms. rakennetut kohteet tai purot yms. luonnolliset rajat määräävät kiinteistöjen ulottuvuuden.

Oleellinen ero englantilaisen ja Manner-Euroopan katasteripohjaisten kiinteistöjärjestelmien välillä on se, että englantilaisessa järjestelmässä eivät kaikki kiinteistöt ole systemaattisesti rekisterissä. Vuoden 1925 jälkeen rekisteri on otettu käyttöön vähitellen. Kiinteistö on rekisteröi-

tävä kiinteistörekisteriin ensimmäisen kerran vasta kun se myydään tai vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Ensimmäistä rekisteröintiä edeltää omistusoikeuden tarkistus, jossa selvitetään omistuksen laillisuus. Englantilainen järjestelmä on käytössä Ison Britannian ohella muun muassa Irlannissa ja Nigeriassa.

2.3.4 Torrensin järjestelmä

Torrensin järjestelmän loi sir Robert Torrens vuonna 1858 turvaamaan omistusoikeuksia Australiassa. Alun perin valtion on katsottu omistaneen Australiassa kaikki maa-alueet. Valtion luovutettua kiinteistön uudisasukkaalle yksityisomistukseen luovutuksesta annettiin omistustodistus (Certificate of Title), josta näkyi omistusoikeuden luovutustiedot sekä luovutettuun alueeseen kohdistuvat rasitteet ja kiinnitykset (katso kuva 10/2).



Kuva 10/2. Torresin järjestelmään kuuluva omistustodistus (Certificate of Title).

Omistustodistukseen liittyi Torrensin järjestelmässä rajojen mittaukseen perustuva kartta, joka osoitti luovutetun kiinteistön alueellisen ulottuvuuden. Kiinteistön ensimmäisessä kirjaamisessa alkuperäinen omistustodistus arkistoitiin kiinteistökirjaa pitävään virastoon (Office of Titles) ja sen kaksoiskappale annettiin kiinteistön omistajalle. Myöhemmistä kiinteistöön kohdistuvista luovutuksista ja muutoksista rasitteissa tai kiinnityksissä tehdään aina yhtäpitävät merkinnät sekä rekisteriviranomaisen että kiinteistön omistajan omistustodistuskappaleisiin. Alun perin Torrensin järjestelmään ei kuulunut katasterikarttaa, mutta tarve tietää kiinteistöjen alueellinen sijainti on luonut tarpeen täydentää sitä 1900-luvun loppupuolelta alkaen numeerisella katasterikartalla.

Australiassa Torrensin järjestelmään tehdyillä rekisterimerkinnoilla on julkinen luotettavuus. Valtio korvaa vahingot, jotka aiheutuvat rekisterissä olevasta väärästä merkinnästä. Torrensin järjestelmä on käytössä Australian ohella noin 60 maassa eri puolilla maailmaa muun muassa Uudessa Seelannissa, Marokossa, Tunisiassa, Syyriassa sekä osassa Kanadaa ja Yhdysvaltoja.

2.3.5 Omistusoikeuden vakuuttaminen Yhdysvalloissa

Toimivan kiinteistöjärjestelmän tarkoituksena on varmistaa maanomistusoikeus rekisteröimällä kiinteistöjen omistajat tai saannot. Omistusoikeuden vakuuttaminen puuttuvan kiinteistöjärjestelmän korvikkeena on Yhdysvaltalainen keksintö. Sen ideana on tarjota asiakkaille vakuutus, joka turvaa jälkikäteen heidän taloudellisen menetyksensä silloin, kun he joutuvat luovuttamaan hankkimansa kiinteistön sen ”oikealle omistajalle”. Näin voi käydä, kun kiinteistön luovutus mitätöityy esimerkiksi sen takia, että myyjällä ei ole ollut kohteeseen omistusoikeutta. (Virtanen 2004, s. 49.)

2.4 Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä

Suomen voimassa oleva kiinteistöjärjestelmä perustuu kaksiulotteiseen (2D) ajatteluun. Kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt määritellään vain niiden horisontaalisen ulottuvuuden osalta maanpinnan tasossa ja kiinteistön omistusoikeus on sidottu maanpintaan. Pelkästään maanpinnan ylä- tai alapuolista tilaa ei voi yksin omistaa. Käytännössä kiinteistöillä on Suomessa aina ymmärretty olevan myös vertikaalinen ulottuvuus, sillä niihin kuuluu maanpinnan ylä- ja alapuolista tilavuutta. Määritelmän ja käytännön erot aiheuttavat ongelmia erityisesti tilojen hallinnalle, mutta myös kiinteistöjärjestelmän täsmällisyyteen.

Koska Suomen kiinteistöjärjestelmä ei mahdollista 3D-kiinteistönmuodostusta, toteutetaan vastaavat järjestelyt nykyisin muilla keinoilla. Kolmiulotteisen kiinteistön sijaan voi-

daan esimerkiksi perustaa rasite, solmia hallinnanjakosopimus tai yhtöittää kiinteistöomistus. Vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita ja käytännöt vaihtelevat hankkeittain. Tästä aiheutuu tietynasteista epäselvyyttä oikeustilaan, vaikka nykyiset instrumentit toimivatkin käytännössä varsin hyvin.

Kokonaan kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden käsitettä ei Suomessa kuitenkaan ole unohdettu, vaan sitä on määritelty kiinteistöoikeudellisessa kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä. Yleisesti katsotaan, että kiinteistön omistusoikeus ja sen tuoma käyttövalta ulottuvat korkeus- ja syvyysuunnassa enintään niin pitkälle kuin maanomistajan perustellut intressit ja maankäytön ohjaus mahdollistavat. Teporan (2009, s. 366) mukaan ”kiinteistön ulottuvuus vertikaalitasossa ulottuu maanpintatason ylä- ja alapuolelle enintään siihen saakka kuin nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin ihmistoimin on mahdollista rakentaa ja muutoin käyttää perustellulla tavalla taloudellisesti hyväksi.”

Yleistä etua turvaavina rajoitteina omistajan vallintavapautta rajoittavat kuitenkin kaavat, kaavamääräykset ja rakennusjärjestys sekä yleisinä oikeudellisina periaatteina shikaanikielto ja immisiokiello. Lisäksi erityislainsäädännössä on rajoituksia kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden rajoihin esimerkiksi lentoliikenteen ja mineraalien osalta. Ilmailulain (1194/2009) 76 § sallii kiinteistön yli lentämisen ja kaivoslain (621/2011) mukaiset lupa-alueet voidaan rajata nimenomaisesti myös syvyysuunnassa.

Oikeuskäytännössä kiinteistön ulottuvuutta on käsitelty esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomioissa KKO 1987:121 ja KKO 1987:121, joissa kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus rajattiin kiinteistön tosiasiallisten käyttömahdollisuuksien mukaan. Niinpä kiinteistön omistaja ei omistusoikeuteensa vedoten voine estää sivullista ryhtymään kiinteistönsä alapuolisessa tilassa sellaisiin laillisiin toimenpiteisiin, jotka eivät loukkaa hänen todellista intressiään käyttäen hyväksi kiinteistöään omistajana (Tepora 2009, s. 367).

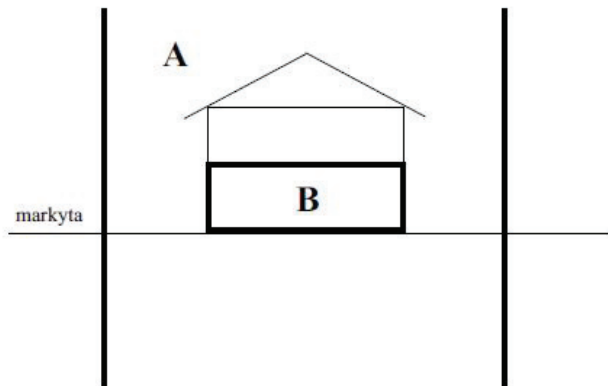
Yhteiskunnan kehittyessä syntyy uusia tarpeita myös maanmittauksen tehtäväalueella. Yksi tällainen kehityssuunta on 3D-kiinteistöjärjestelmän kehittäminen. Maanalainen sekä myös maanpäällinen rakentaminen yleistyvät erityisesti asemakaava-alueilla. Tähän on vaikuttanut ennen muuta tiivistynyt yhdyskuntarakenne, jonka seurauksena maankäytön tehokkuus on korostunut erityisesti suurissa kaupungeissa. Toisaalta maanalaisen kalliorakentamisen edellytykset ovat rakentamisen teknisen kehityksen myötä parantuneet huomattavasti. Maan alle on mahdollista sijoittaa lukuisia erilaisia toimintoja, kuten liikenneväyliä, pysäköintitiloja väestösuojia ja varastoja. Lisäksi suurten väylähankkeiden, kuten esimerkiksi moottoriteiden rakentamisen seurauksena on taajamien ulkopuolelle syntynyt liikekeskuksia, jotka pääasiassa sijaitsevat tiealueen yläpuolella, ja joita on ollut hankala rekisteröidä nykyiseen kiinteistöjärjestelmään. Kiinteistörakenteen sitominen maanpintaan ei enää vastaa tarvittavan kiinteistöjärjestelmän vaati-

muksia. On selvää, että kiinteistöjärjestelmän rekisteriyksikön on voitava sijaita muuallakin kuin maanpintatasossa. Suomessa siis tarvitaan 3D-lainsäädäntöä niin kuin muissakin kehittyneissä markkinatalousyhteiskunnissa.

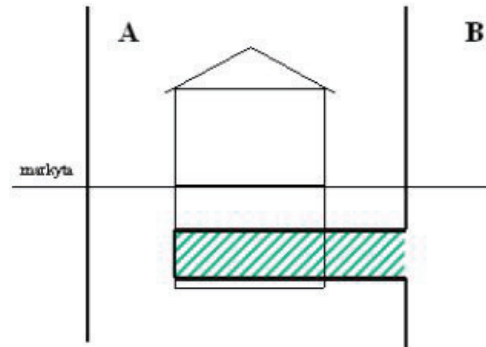
3D-kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanpinnan ylä- tai alapuolista kiinteistöä, jonka ulottuvuus määritellään kiinteistörekisterissä kokonaisuudessaan kolmiulotteisesti eli sekä vaaka- että pystysuunnassa koordinaattipisteillä. 3D-kiinteistö on itsenäinen ja pysyvä kiinteistö, jolloin sitä koskevat yleiset kiinteistön käsitteeseen kytketyt oikeudelliset mekanismit. Näin ollen 3D-kiinteistö on myös omistuksen ja vaihdannan sekä kiinteistökiinnityksen yksikkö.

Kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän tarvetta Suomessa selvittänyt työryhmä (MMM 2008) esitti, että Suomessa tehdään mahdolliseksi kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen. Uuden kiinteistöjärjestelmän ei kuitenkaan ole tarkoitus korvata kokonaan Suomen nykyistä kiinteistöjärjestelmää, vaan ainoastaan mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostaminen silloin, kun se on rakennustoiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Kyse on tyypillisesti taaja-asutusalueille sijoittuvista rakentamishankkeista. Lähtökohtana on, että kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen edellytyksistä päätetään yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Tarpeen vaatiessa asemakaavassa määrätään, että tietyn alueen kiinteistöjaotus voidaan toteuttaa 3D-kiinteistöjen avulla, niin että itsenäiseen omistukseen tarkoitettuja eri käyttötarkoitukseen osoitettuja tiloja sijoitetaan päällekkäin maanpinnan ylä- ja alapuolelle.

Suomeen suunniteltavasta kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmästä on tarkoitus antaa hallituksen esitys vielä vuoden 2014 aikana ja tavoitteena on, että 3D -kiinteistönmuodostuksen mahdollistava lainsäädäntö on valmis vuonna 2016. (Kokkonen 2013.) Lainsäädäntötyön valmistelu on maa- ja metsätalousministeriön määräyksestä Maanmittauslaitoksen vastuulla.



Kuva 11/2. Ruotsin maakaarella kolmiulotteisella kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, joka on kokonaisuudessaan rajattu sekä vaakatasossa että pystytasossa. Esimerkiksi kuvassa rakennetun kiinteistön A alueella oleva rakennuksen alaosa B käsittää perinteiselle kiinteistölle A muodostetun 3D -kiinteistön B.



Kuva 12/2. Ruotsissa kolmiulotteisella kiinteistötilalla (*fastighetsutrymme*) tarkoitetaan tilaa (volyymia), joka sisältyy muuhun kiinteistöön kuin varsinaiseen kolmiulotteiseen kiinteistöön ja joka on rajattu sekä vaakatasossa että pystytasossa. Käytännössä tavallisin ratkaisu lienee sellainen, että 2D -kiinteistöön kuuluu viereisen 2D -kiinteistön alle ulottuva kolmiulotteinen kiinteistötila, esimerkiksi autotalli tai väestönsuoja kuten kuvassa, jossa peruskiinteistöön B kuuluva maanalainen osa työntyy kiinteistön A alueelle.

Toteutuessaan uudistus Suomessa merkitsee, että kiinteistömarkkinoille tulee tosiasiassa lisää kiinteistövarallisuutta 3D-kiinteistöjen itsenäisyyden ja kiinnityskelpoisuuden takia. 3D-kiinteistöllä on nähtävissä

selviä hyödyntämismahdollisuuksia erityistapausten suunnittelussa ja toteutuksessa. Tyypillisiä esimerkkitapauksia ovat kauppakeskukset, torien ala- ja yläpuoliset rakennushankkeet, teiden ja ratojen ylä- ja alapuolinen rakentaminen sekä maanalaiset tunnelit ja pysäköintilaitokset.

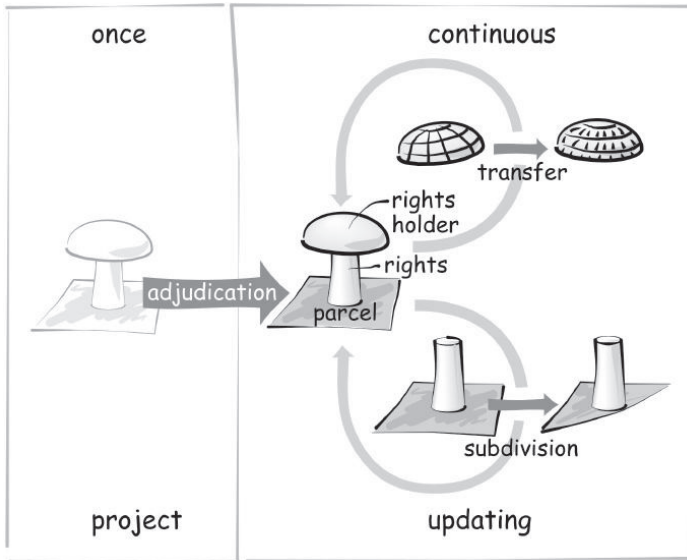
Muuta tarkoitusta kuin huoneistoja varten 3D-kiinteistönmuodostus ei ole kovin monessa maassa mahdollista. 3D-kiinteistöjä voidaan kuitenkin muodostaa muuta kuin huoneistoja varten Ruotsin ja Norjan lisäksi ainakin Iso-Britanniassa, Kreikassa ja Ranskassa, Israelissa ja Australiassa.

Sitä vastoin rivi- ja kerrostalohuoneistojen omistuksen järjestäminen on todettu tärkeäksi monissa maissa ja sille on löydetty kansalliset ratkaisut. Yleisin menettely on huoneistoja käsittävän talon (ja tontin) rekisteröiminen erityiseksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin siten, että jokaisella huoneistolla on osuus tonttiin ja yhteisiin alueisiin ja osiin, kuten esimerkiksi porraskäytäviin. Eri maissa tästä kiinteistörekisteriyksiköstä käytetään erilaisia termejä, kuten condominium (laajalti Euroopan eri maissa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa), apartment (Yhdysvallat), strata (Australia) ja sectional (Etelä-Afrikka).

Condominium -järjestelmässä kiinteistörekisteristä ilmenee paitsi peruskiinteistö ja sen tyyppi, jokaisen huoneiston tunnistenumero, koko ja sijainti sekä yhteisessä käytössä olevat tilat. Huoneistoista on näissä järjestelmissä usein tallennettu rekisteriin niiden ulottuvuutta osoittavat dokumentit, kuten esimerkiksi rakennuksen poikkileikkaukset ja kunkin kerroksen pohjapiirrokset. Kukin huoneiston omistaja saa huoneistoa koskevan lainhuudon, jonka perusteella hän voi myös kiinnittää omistuksensa. Järjestelmät koetaan turvallisiksi omistusmuodoiksi, koska ”huoneiston” omistajalle jää omistusoikeus rakennuksen alla olevaan maahan, vaikka rakennus tuhoutuisikin. Kysymyksessä on siis lähinnä kiinteistön yhteisomistuksen muoto, jota meillä vastaa asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukainen asunto-osakejärjestelmä, joskin asunto-osakkeet meillä luetaan irtaimen omaisuuteen.

2.5 Kiinteistöjärjestelmän ylläpito

Zevenbergen (2004) on kuvannut kiinteistöjärjestelmän ylläpidon dynaamiseksi systeemiksi, jonka osia ovat (katso kuva 13/2): kiinteistönmuodostus (adjudication), kiinteistöihin kohdistuvissa oikeuksissa tapahtuvien muutosten jatkuva kirjaus (transfer) ja kiinteistöjaotuksen muutosten, kuten kiinteistöjen ositusten ja kiinteistöjärjestelyjen, päivitys (subdivision).



Kuva 13/2. Kiinteistöjärjestelmän dynaaminen ylläpitomalli (Zevenbergen 2004)

2.6 Kiinteistöjärjestelmien kansainvälinen standardisointi

2.6.1 Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuuri– INSPIRE-direktiivi

INSPIRE-direktiivi 2007/2/EY määrittelee Euroopan yhteisön paikkatietoinfrastruktuurin. Se systematisoi ja yhtenäistää julkisen hallinnon paikkatietoaineistojen ja -palvelujen saatavuutta sekä velvoittaa viranomaiset kuvailemaan direktiivin piiriin kuuluvat paikkatietoaineistot ja saattamaan ne tietoverkon kautta yhteiskäyttöön. Direktiivi astui voimaan 15.5.2007.

Direktiivin toimeenpano määritellään direktiiviin liittyvissä täytäntöönpanosäännöissä eli komission antamissa asetuksissa ja ohjeissa. Toimeenpano perustuu kansainvälisiin standardeihin. Direktiivi tukeutuu kansallisiin paikkatiedon infrastruktuureihin, joista säädetään kansallisissa säädöksissä. Suomessa laki paikkatietoinfrastruktuurista (421/2009) tuli voimaan 17.6.2009 ja asetus paikkatietoinfrastruktuurista (725/2009) 12.10.2009.

Laki paikkatietoinfrastruktuurista säättää, miten INSPIRE-direktiivin vaatimukset pannaan täytäntöön Suomessa. Laissa määritellään velvoitteet viranomaisille, jotka hallinnoivat direktiivin piiriin kuuluvaa, alkuperäistä paikkatietoaineistoa. Soveltamisalaan kuuluvat paikkatiedot on määritelty asetuksessa paikkatietoinfrastruktuurista. Näitä paikkatietoaineistoja ovat muun muassa kiinteistörekisterin kiinteistöjaotustiedot,

ilmakuva-aineistot, aluesuunnitteluun liittyvät tiedot, suojelualuetiedot, rakennustiedot ja liikenneverkkotiedot.

2.6.2 Maanhallinnan käsitelmä (Land Administration Domain Modell – LADM) - ISO -standardi n:o 19152:2012

Tähän saakka useimmat valtiot (tai osavaltiot tahi maakunnat) ovat kehittäneet omia maanhallintajärjestelmiään. Eräissä valtioissa järjestelmä perustuu saantojen (deed) rekisteröintiin toisissa taas omistusoikeuden (title) kirjaamiseen. Jotkut järjestelmät ovat keskitettyjä ja jotkut hajautettuja. Kiinteistöjen raja-eräissä järjestelmissä perustuu yleispiirteisiin rajoihin (general boundary) ja toisissa järjestelmissä tarkkoihin, koordinaateilla ja/tai rajamerkeillä osoitettuihin rajoihin. Joidenkin järjestelmien taustalla ovat verotukseen liittyvät tarpeet joidenkin taas oikeusnäkökulmat.

Nämä maanhallintajärjestelmien erilaisuudet eivät tee tietojenvaihtoa eri järjestelmien välillä helpoksi. Kuitenkin tarkasteltaessa eri järjestelmiä riittävän yleisellä tasolla, havaitaan, että järjestelmät ovat periaatteessa hyvin samankaltaisia: ne kaikki perustuvat ihmisen ja maan väliseen suhteeseen ja siihen kytkeytyviin oikeuksiin (omistus- tai käyttöoikeuksiin) ja niitä ylläpidetään useimmissa maissa atk-tietojärjestelmien avulla. Lisäksi kaikkilla maanhallintajärjestelmillä on kaksi päätehtävää: 1) pitää ajan tasalla tietoja ihmisen ja maan välisen suhteen sisällöstä ja 2) mahdollistaa näiden tietojen saanti eri rekistereistä.

Maan hallinta on määritelty prosessiksi, jolla hankitaan, arkistoidaan ja jaetaan ihmisen ja maan väliseen suhteeseen liittyviä tietoja. Jos omistusoikeus maahan ymmärretään välineeksi, jonka avulla ihmisen ja maan välistä suhdetta ylläpidetään, voidaan maan hallinta kuvata myös maanomistusjärjestelmäksi (ISO 19152).

Standardisointi on hyvin tunnettu maanhallinta- ja kiinteistöjen rekisteröintiprosesseihin liittyvä työkalu. Standardeja tarvitaan määriteltäessä objekteja (rekisteriyksiköitä), maan ja henkilön välisiä oikeuksia (transaktioprosesseja), rekisteriyksiköiden välisiä suhteita, subjekteja (henkilöitä), maankäyttömuotoja, maan arvoa, kohteiden visualisointia kartalla, jne. Tietokonepohjaisissa järjestelmissä tarvitaan edelleen tietojärjestelmien vaatimaa standardisointia. Myös avoimet markkinat ja globalisaatio vaativat standardeja eri järjestelmien välisen tehokkaan ja joustavan tiedonkulun turvaamiseksi.

ISO (the International Organization for Standardization) on maailmanlaajuinen järjestö, jonka jäseniä ovat kansalliset standardisointijärjestöt. ISO:n päätehtävä on tuottaa kansainvälisiä standardeja. ISO on vuonna 2012 julkaissut kansainvälisen standardin n:o 19152:2012 Geographic information – Land Administration Domain

Model (LADM), joka tässä on käännetty maanhallinnan käsittemalliksi.

Kansainvälinen ISO- standardi - LADM:

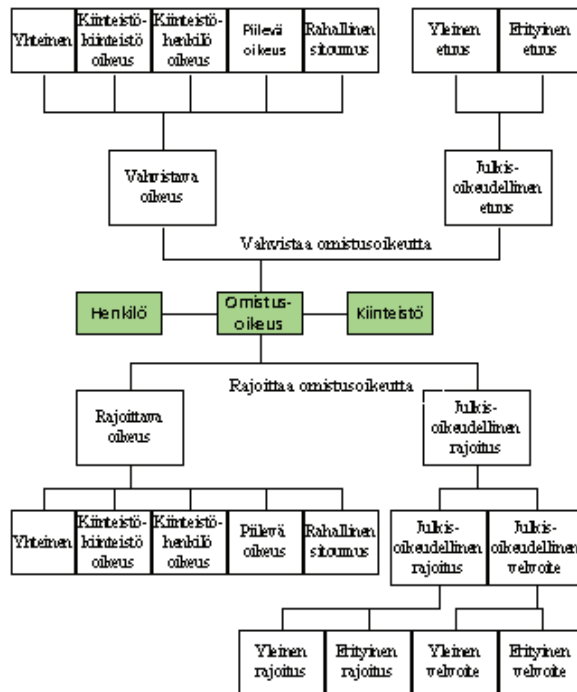
- A. kattaa maanhallintaan liittyvät peruskäsitteet ja sisältää abstraktit käsittemallit neljälle eri käsiteryhmälle:
 - 1. osapuolet (ihmiset ja organisaatiot),
 - 2. hallinnolliset perusyksiköt, oikeudet, vastuut ja rajoitukset,
 - 3. alueelliset yksiköt (palstat, rakennukset, infraruktuurin verkostot),
 - 4. yksiköiden muodostuminen ja kuvaus (geometria ja topologia);
- B. määrittää maanhallintaan liittyvän terminologian;
- C. tarjoaa perustan kuvata maanhallintajärjestelmiä kansallisella ja alueellisella tasolla;
- D. mahdollistaa eri lähteistä saatavan maanhallintaan liittyvän informaation yhdistämisen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

ISO-standardin kuvaaman maanhallinnan käsitemallin tarkoituksena ei ole korvata olemassa olevia maanhallinnan järjestelmiä, vaan tuottaa yhteinen kieli niiden kuvaamiseksi siten, että eri järjestelmien yhteneväisyydet ja erilaisuudet voidaan paremmin ymmärtää. Näin ollen maanhallinnan on kuvaileva, eikä toimitaa ohjaava standardi.

2.6.3 Kiinteistöjärjestelmän käsitemalli

Tohtori Jesper Paasch (2012) on kehittänyt kiinteistöjärjestelmän käsitemallin (Legal Cadasral Domain Model - LCDM). Sen avulla voidaan kuvata ja vertailla kansainvälisesti maahan kohdistuvia oikeuksia ja julkisoikeudellista sääntelyä (katso kuva 14/2).

Paaschin kiinteistöjärjestelmän käsitemallin lähtökohtana on oikeuksien avulla kuvattu henkilön (subjektin) suhde maahan. Henkilö käyttää maata omistusoikeudella. Käsitemalliin kuuluvat oikeudet voivat joko vahvistaa (Beneficial right) tai rajoittaa (Limiting right) henkilön kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden sisältöä. Omistusoikeutta voivat vahvistaa myös julkisoikeudelliset etuudet (Public advantage) ja sitä voivat vastaavasti rajoittaa julkisoikeudelliset rajoitukset (Public restriction) (katso kuva 5/2).



Kuva 14/2. Kiinteistöjärjestelmän käsitelmä (mukaillen Paasch 2012, s.26).

Kiinteistöjärjestelmän käsitelmä on tarkoitus muotoilla ja liittää osaksi ISO -standardin n:o 19152:2012 kuvaamaa maanhallinnan käsitelmää (Paasch 2012, s. 13).

3. Suomalainen kiinteistöjärjestelmä

3.1 Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän syntyhistoriaa

3.1.1 Kylä- ja tilajärjestelmä

Haataja (1947, ss.771–780) on määritellyt suomalaisen maanomistusoikeuden rakentuvan yksinäistalojärjestelmän ja tilakohtaisen rekisterinpidon pohjalle kun taas erityisesti Keski-Euroopan maiden järjestelmät perustuvat kyläjärjestelmään ja rekisterinpito palstajärjestelmään, jossa jokainen erillinen tiluspalsta muodostaa oman erillisen kiinteistörekisteriyksikkönsä.

Keskieuropalaisessa kyläjärjestelmässä tilat ovat tiheissä kaupunkimaisissa kylissä, joissa kullakin tilalla on oma tonttialueensa, ja viljelykset ovat kyläkeskuksen ympärillä, jonne niitä kylästä viljellään.

Yksinäistalojärjestelmä merkitsee sitä, että tilat ovat alkujaan olleet toisistaan erillään, tilan talouskeskus mahdollisuuksien mukaan tilusten keskellä ja tilukset mahdollisimman hyvin talouskeskuksen ympärille ryhmittyneinä. Asutuskylät muodostuivat Suomessa yleensä yksinäistalojen jakamisen kautta ja osaksi siten, että asukkaat raivasivat uusia viljelysmaita ja perustivat uusia asumuksia aikaisempien yksinäistalojen välittömään läheisyyteen.

Kirjallisissa lähteissä asutuskylistä on tietoja 1200-luvulta alkaen, joskin kyläasutus voi olla huomattavasti vanhempaakin. Keskiajalle tultaessa kyläasutus oli jo yleistä Suomen lounaisosissa. Tämä keskiaikainen asutus muodosti perustan suomalaiselle kylä- ja talojärjestelmälle.

3.1.2 Maakirja

Kiinteistöjen rekisteröintitarve liittyi Suomessa kiinteästi verotusjärjestelmän muodostumiseen. Varhaisin verotus oli henkilöverotusta. Verovelvolliseksi katsottiin talonpoika, vaikka veron perusteena olikin maaomaisuus ja se tuotto, jonka hän siitä sai.

Kuningas Kustaa Vaasa puuttui voimakkaasti Ruotsi-Suomen verotusjärjestelmään tahtoen saada sen selvemmäksi ja veronkannon varmatoimiseksi. Säädty päättivätkin Vadstenan herrainpäivillä vuonna 1524 perustaa Kustaa Vaasan aloitteesta yleisen maakirjan. Se oli yhtenäinen luettelo verovelvollisista talonpojista ja heidän veroistaan. Maakirjaan merkittiin omistajan nimen mukaan (henkilöfolio) kaikki verovelvolliset talot alueittain luontoineen, veroineen ja muine julkisen verotuksen tarpeita palvelevine tietoineen.

The image shows a historical cadastral map from 1875, titled 'Maakirja' (Cadastral Map) and 'Aukeama' (Map). The map is divided into two main sections: 'Kurittula' on the left and 'Anttila' on the right. Each section contains a grid of land parcels, with handwritten notes and numbers indicating ownership, area, and other details. The map is titled 'Maakirja' (Cadastral Map) and 'Aukeama' (Map).

Kuva 1/3. Maakirja-aukeama vuoden 1875 maakirjasta. Aukeamalla näkyvät Maskun kunnan Kurittulan kylän talonumerot 1-8, Anttilan talo Kylänmäen kylästä, Ylistalo ja Alistalo Kynnysmäen kylästä sekä Itätalo ja Lankilan talo Lankilan kylästä (Lähde Arkistolaitoksen digitaaliarkisto:

<http://digi.narc.fi/digi/>). Maakirjassa esitettiin kunkin talon osalta Kunta, kylä, talonnumero, talon nimi, veroluku (manttaali), osaluku (tilan osuus koko isojakotalosta), maksuunpannun maaveron määrä sekä lisämerkintöjä esimerkiksi talon luonnosta, verollepanoluokituksen ajankohdat ja tietoja talon omistussuhteista.

Kun veron suorituksen perusteena oli taloon kuuluva maa, kehittyi maakirjasta vähitellen kiinteistöluettelo, joka sisälsi kokonaiset maakirjatalot kylittäin (reaalifolio). Vuoden 1698 henkikirjoitusohjesäännön mukaan maakirjassa talojen tunnisteiksi tuli sen sijaintikylä, nimi ja talon numero. Tämä maakirjaan tullut talojärjestelmä muodostaa suomalaisen kiinteistöjärjestelmän perustan. Lainhuudatukset ja kiinnitykset on annettu maakirjan yksilöimiin taloihin ja saman talojärjestelmän varaan perustettiin myöhemmin maarekisteri ja kiinteistörekisteri.

Maakirja oli laadittu verotustarkoituksiin ja kun maakirjoihin ei merkitty tilojen osittamisia, se oli vain luettelo kokonaisista maakirjataloista, mutta ei täydellinen luettelo tiloista. Siitä puuttuivat tiedot siitä, minkälaisia jakotoimituksia tilalla oli toimitettu, mitä tiluksia maankäyttölajeittain tilaan kuului, mitä rasiteoikeuksia sillä oli, yms. Lisäksi lainhuudoissa ja kiinnityksissä oli huomattavaa sekaannusta, koska ositta-

malla syntyneet tilat huudatettiin tavallisesti ilmaisemalla vain se osuus, jonka tila muodosti maakirjatalosta, ilman että useinkaan kävi ilmi, oliko tämä osuus jo erotettu itsenäiseksi tilaksi tai mitä erotettua tilaa lainhuuto tai kiinnitys koski.

3.1.3 Maakirjakartat

Vaikka peltojen ja niittyjen alat arvioitiin tai mitattiin maakirjoihin, niistä ei ollut kuitenkaan tapana laatia erillistä karttaa. Yksittäistapauksissa saatettiin kuitenkin jo 1500-luvulla esittää rajatuomioiden tueksi erillisiä pelto- ja niittynautintoja osoittavia karttoja.

Suurimittakaavaisia valtakunnan ja maakuntien karttoja alettiin Ruotsi-Suomessa laatia vasta 1610-luvulta eteenpäin. Andreas Bureus sai vuonna 1628 tehtäväkseen organisoida Ruotsi-Suomen kartoittamisen, ja näin sai maanmittaustoiminta alkunsa. Suomessa toiminta alkoi, kun Turun lääniin määrättiin vuonna 1633 maanmittariksi Olof Gangius.

Ajallisesti maakirjakartat voidaan jakaa kahteen osaan niiden laatimisajankohdan perusteella. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat 1630-, 1640- ja 1650-luvulla syntyneet varsinaiset maakirjakartat. Tyypillisesti maakirjakartat kuvaavat talojen ja kylien tiluksia, peltoja ja niittyjä, ja selitysosassa (Notarum Explicatio) annetaan varsinaiset verotustiedot.

1600-luvun maakirjakartta-aineisto käsittää noin 1500 erillistä karttaa, mikä maanmittareiden vähälukuisuuteen verrattuna - 15 maanmittaria - on hyvä saavutus. Maanmittareilla oli yksityiskohtaiset ohjeet karttojen ulkoasusta, koosta ja sisällöstä. Maakirjakartat laadittiin niin sanotulle regaalilehdelle (46x58 cm), jotka sidottiin maakunnallisiksi niteiksi. Mitäyksiköksi vakiintui vuonna 1688 ns. Scala Stockholmensis, 1:4000.

Karttojen selitysosassa (Notarum Explicatio) määriteltiin talojen veroluvut, kylvömäärät erilaatuisilla mailla ja niittyjen tuotto. Lisäksi siinä arvioitiin talojen ja kylien metsät, laidunmaat ja kalavedet. (<http://palvelut.virtuaaliyliopisto.fi/maakirjakartat/historia/historia.html>)

Karttojen toisen ryhmän muodostavat 1680- alkaneet verollepanomittaukset, ja aiheellista olisikin puhua tästä eteenpäin verollepanokartoista. Verollepanokartoissa, joita voi myös pitää taloudellisina karttoina, kiinnitettiin huomiota maantieteellisiin, verotuksellisiin ja taloudellisiin seikkoihin. 1600-luvun loppupuolen kartat eroavat aikaisemmista maakirjakartoista mm. siinä, että nyt kartoitettiin kylän eli jakokunnan pelot ja niityt sekä niiden rajat, ja niin muodoin jossain määrin myös kylän metsät (katso kuva 2/3).



Kuva 2/3. Ote Maskun Kunnan Kurittulan kylän maakirjakartasta vuodelta 1693. Kartassa näkyy kahdeksantaloisen Kurittulan kylän sarkajakaiset kotitilukset (http://www.vanhakartta.fi/historialliset_kartat/maakirjakartat).

Kun verollepanokartoissa 1680-luvulta eteenpäin käsiteltiin suurempia aloja kuin vain kyläkeskusta peltoineen ja niittyineen, oli mittakaavaa pienennettävä yleisesti 1:8000 tai jopa 1:15000. Karttojen kokokin kasvoi. Kun kyläyhteisö tai jakokunta haluttiin kuvata kuitenkin yhdelle kartalle, saatettiin liimata ja leikata useita regaalilehtiä yhteen, niin että suurimmat kartat ovat jopa 3-4 metriä suuntaansa.

Verollepanokartoissa on perinteisen Notarum Explication lisäksi yhtenä osana myös kyläselitys, jossa maanmittari lyhyesti luonnehtii kylän ja talojen toimeentuloedellytyksiä, mahdollisesti myös uusien talojen ja torppien perustamisajankohdista. Verollepanokarttoja on suunnilleen saman verran kuin maakirjakarttoja, noin 1500 kappaletta. (<http://palvelut.virtuaaliyliopisto.fi/maakirjakartat/historia/historia.html>)

Maakirjoihin liittyvät maakirjakartat eivät meillä kuitenkaan muodostaneet sellaista verotusta varten laadittua, yhtenäistä ja ajan tasalla pidettyä katasterikartastoa, joka Keski-Euroopassa muodostaa tiloja koskevan yhtenäisen kartaston ja on rekisterijärjestelmän pohjana. Suomessa tilojen kiinteistörekisterikartasto perustuu vasta 1700-luvun puolivälistä alkaen laadittuihin isojakokarttoihin sekä isojaon jälkeen toimitetuissa kiinteistötoimituksissa, erityisesti uusjaoissa, halkomisissa, lohkomisissa, tilusvaihdossa, rajankäynneissä sekä lunastus- ja tietömituksissa laadittuihin karttoihin.

3.1.4 Maakirjarekisteri ja maarekisteri

Maakirjan puutteet aiheuttivat maanmittausviranomaisille tarpeen perustaa uusi rekisteri, josta näkyivät myös tilojen osittamiset sekä tilojen pinta-alat maankäyttölajeittain. Uusi maakirjarekisteri perustettiin päämaanmittauskonttorin ohjesäännöllä vuonna 1812. Myöhemmin, vuonna 1848 tähän lääneittäin jatkuvasti ajan tasalla pidettävään maakirjarekisteriin alettiin merkitä myös maanmittaustoimitusten asiakirjojen ja karttojen säilytysnumerot. Maakirjarekisteristä pyrittiin luomaan täydellinen tilaluettelo maakirjan rinnalle, mutta varojen puutteessa ja isojakojen viipyessä sitä ei saatu koskaan valmiiksi.

Maakirjarekisteristä kehitettiin maarekisteri vuoden 1895 osittamisasetuksella (30 §) ja maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä annetulla johtosäännöllä. Maarekisterin pitäminen määrättiin alusta alkaen läänin maanmittauskonttorin tehtäväksi kunnittain ja kylittäin reaalifoliona. Vuosien 1916 ja 1951 kiinteistölainsäädännön kokonaisuudistuksissa maarekisteriä koskevat muutokset olivat vähäisiä. Maarekisteri poistui käytöstä vähitellen 1980-luvulta alkaen sitä mukaa kun uusi kiinteistörekisteri saatiin voimaan.

Maarekisterin tietokanta sisälsi seuraavat tietoryhmät:

1. Toimituksen maarekisteriin merkitsemispäivän, joka samalla ilmaisi kiinteistön syntymishetken.
2. Entisen ja voimassa olevan rekisterinumeron, joiden avulla tilan syntyhistoriaa voitiin seurata kokonaiseen talonumeroon ja maakirjaan saakka.
3. Tilan luonnon, joka maarekisterin pidon loppuvaiheessa voi olla joko perintöluontoinen tai kruununluontoinen (katso Hyvönen 1982, s. 76–88).
4. Tilan jakomerkkin ja mahdollisen nimen sekä halkomistai lohkomisasiakirjojen mukaisen tilan omistajan nimen.
5. Tilan osaluvun, joka ilmaisi tilan suhteen kokonaiseen talonumeroon. Osaluku ilmaisi pääsäännön mukaan tilan osuuden suuruuden yhteisistä alueista ja etuuksista asianomaisen talon puitteissa.
6. Tilan manttaalin (veroluvun), Osuudet kylän yhteisiin alueisiin määräytyivät pääsääntöisesti manttaalien osoittamissa suhteissa.
7. Tilan maatilusten alan hehtaareissa.
8. Tilan vesialueen alan hehtaareissa.
9. Karttojen ja asiakirjojen säilytysnumeron sekä niiden rekisterikarttojen numerot, joiden alueella tilan tiluksia sijaitsee.
10. Maanmittaustoimituksissa perustetut rasitteet sekä muut käyttöoikeudet.
11. Muistutussarakkeessa lyhyitä tietoja esimerkiksi osuuksista yhteisiin tiluksiin, tilan luonnon muutoksista, tilaa koskevista toimituksista ja maankäytön rajoituksista, kaavojen vahvistamisesta ja rakennuskielloista.

3.1.5 Maareksterikartta

Maareksteriin liittyi reksterikartta, jota alettiin pitää yllä eräillä taaja-asutusalueilla jo vuoden 1916 AJ:n aikana, mutta vasta 1980-luvulla se saatiin valmiiksi koko maasta. Maareksterikartta oli indeksikartta, joka osoitti mahdollisuuksien mukaan ajan tasalla olevan kiinteistöjaotuksen yleensä mittakaavassa 1:10 000. Reksterikarttaa pidettiin kunnittain, ja se osoitti tilojen ja muiden maareksteriyksiköiden sijainnin sekä vesistöt, yhteiset alueet, tiet ja muut kartan yleiselle havainnollisuudelle ja reksterilaitoksen selvyydelle tärkeät seikat.

3.1.6 Kehitys kaupungeissa

Kiinteistöjärjestelmän synnyn ja kehityksen lähtökohtana kaupungeissa eivät olleet maanomistusolot ja verotusjärjestelmän luominen samalla tavoin kuin maaseudulla, vaan määräävinä tekijöinä olivat kaupunkimaisen rakentamisen tarpeet. Kun maaseudulla kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana on ollut talo- ja kyläjärjestelmä ja sen kehittymisen perusteena maan jakaminen isojaossa taloille, ei kaupunkien alueella ole vallinnut tällaista järjestelmää.

Vanhat kaupungit eli ne kaupungit, jotka olivat olemassa Suomen itsenäistytessä vuonna 1917, ovat pääsääntöisesti syntyneet hallitsijan perustamina. Samalla kun kaupunki perustettiin, kuningas luovutti kaupungille lahjoitusmaana tietyn maa-alueen. Lahjoitusmaa-alueelle laadittiin asemakaava ja kaupunki luovutti tontit asemakaava-alueelta joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten. Kaikki Suomen vanhat kaupungit ovat aikanaan saaneet oman lahjoitusmaansa. Kaupungin omistuksessa voi kuitenkin olla myös niin sanottua odaalimaata eli maata, joka on vanhoina aikoina tavalla tai toisella siirtynyt kaupungin yksityiseen omistukseen. Lisäksi kaupungit ovat myöhemmin hankkineet omistukseensa maa-alueita yksityisoikeudellisten saantojen perusteella. (HE 227/1994 s. 6).

Kaupungeilla oli jo keskiajalla ympäröivästä maaseudusta poikkeava itsehallinto. Se perustui vanhoihin tapoihin, privilegioihin ja 1350 -luvulla vahvistuneeseen Maunu Eerikinpojan kaupunkilakiin (MELK). Jo MELK:n rakennuskaareen sisältyi kiinteistönmuodostusta koskevia säännöksiä, kuten määräykset tontin jakamisesta kahdeksi rakennuspaikaksi ja tontin osan lunastuksesta. Kaupunginkirjuriin tehtävänä oli pitää kaupunginkirjaa, joka sisälsi tietoja muun muassa tonttien koosta ja sijainnista sekä tonteille ja muulle omaisuudelle pannuista veroista. Kaupunginkirjaan tarvittavat tiedot lienee yleensä saatu alkeellisista tontinmittauksista, joita suoritettiin ilman kiinteitä toimitusmuotoja. (Sarsa 1983 s. 600.)

Vuoden 1734 rakennuskaaren ja vuoden 1856 rakennusasetuksen perusteella annetut kaupunkien rakennusjärjestykset sisälsivät määräyksiä

siitä, että asemakaavojen tuli osoittaa asemakaava-alueen jakaminen rakennuskortteleihin ja että rakentamisen oli tapahduttava tämän asemakaavan mukaan. Samalla kiinteistönmuodostukseen nähdén omak-suttiin asemakaavan välitön kiinteistönmuodostamisvaikutus. Asema-kaavan mukaiset tontit katsottiin asemakaavan vahvistamisen jälkeen heti rakentamiskelpoisiksi kiinteistöiksi, jotka voitiin lainhuudattaa ja kiinnittää ilman erillistä kiinteistötoimitusta. Tontin mittaaminen suoritettiin vain sen rajojen merkitsemiseksi maastoon. Myös tonttien merkitseminen niitä koskevaan rekisteriin, tonttikirjaan palveli alun perin kaupungin rakentamisen ohjaamista. Tonttikirjan pitäminen perustuikin vuoteen 1932 saakka kaupunkien rakennusjärjestyksissä olleisiin määräyksiin. (HE 227/1994 s. 7.)

Vuonna 1931 annetulla asemakaavalalla (AKL, 145/1931) erotettiin asemakaavan ja tonttijaoon laatiminen toisistaan. Asemakaavan vahvistamiseen ei enää liitetty välitöntä kiinteistönmuodostamisvaikutusta, vaan vahvistetun asemakaavan alueella jäi voimaan entinen kiinteistöjaotus. Lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöyksiköksi kaavan mukainen tontti (kaavatontti) muodostui vasta sitten, kun se oli tontinmittauksessa mitattu ja merkitty tonttikirjaan (muodostettu rekisteritontiksi).

Vuonna 1932 voimaan tullut kaupungin jakolaki (KJL, 232/1931) järjesti kaupunkien ja kauppaloitten kiinteistönmuodostuksen ja kiinteistörekisterin pidon yleisessä lainsäädännössä. Tontinmittaus ja tonttikirjan pito tulivat lakisääteisiksi. Kaupungin tonttikirjan pitäjän asemakaava-alueilla ylläpitämä uusi tonttikirja käsitti neljä luetteloa: tonttirekisterin, yleisten alueiden rekisterin, tontinmuodostusluettelon ja yleisten alueiden muodostusluettelon. Lisäksi pidettiin tonttikirjakarttaa, joka osoitti tonttikirja-alueen kiinteistöjaotuksen.

Merkittävä muutos kaupunkien kiinteistörekisterinpittoon tuli vuonna 1985, jolloin kiinteistörekisterilaki (392/1985) ja kiinteistörekisteriasetus (481/1985) yhtenäistivät kiinteistörekisterinpidon kaupungeissa ja kunnissa. Uusi kiinteistörekisteri tuli kattamaan sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän maarekisterin että kaupunkien ylläpitämät tonttikirjat.

Siirtyminen numeeriseen kiinteistörekisteriin tapahtui vaiheittain sitä mukaan kun maanmittaushallitus tai asianomainen kunnan kiinteistölautakunta niin päättivät. Numeerinen kiinteistörekisteri valmistui koko maasta vuonna 1994. Kiinteistörekisteriin kuului osana myös kiinteistörekisterikartta. Maanmittauslaitos aloitti kiinteistörekisteriin kuuluneiden rekisterikarttojen numeeristamisen vuonna 1987 ja kaikki kartat olivat numeerisessa muodossa vuonna 2000. Kiinteistörekisteriä pitävien kuntien numeeriset rekisterikartat valmistuivat vuonna 2005. (Rummukainen 2010, s. 67.)

Vuonna 2005 otettiin käyttöön yhtenäinen, koko maan kattava uusi kiinteistötietojärjestelmä (KTJ). Maanmittauslaitoksen ja kuntien ylläpitämät kiinteistörekisterit ovat osa kiinteistötietojärjestelmää (katso luku 3.5 Kiinteistötietojärjestelmä).

3.1.7 Kirjaamisjärjestelmän kehitys

Kiinteistöihin liittyvien oikeussuhteiden moninaisuuden ja tärkeyden vuoksi ryhdyttiin Ruotsi-Suomessa jo keskiajalta lähtien merkitsemään kirjoihin kiinteistöjä ja niitä koskevia oikeussuhteita. Tästä kehittyi aikojen kuluessa kirjaamislaitos, jolla on perustavaa laatua oleva merkitys osana nykyistä kiinteistöjärjestelmää.

Kiinteistöjen kirjaamisella tarkoitetaan tässä kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden merkitsemistä julkisen viranomaisen (Suomessa Maanmittauslaitos) pitämään niin sanottuun kiinteistökirjaan (Suomessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri).

Ruotsi-Suomen keskiaikaisten maalakien mukaan kiinteistökauppa oli tehtävä käräjillä kahdentoista vahvistajan myötävaikutuksella. Tuomarin tuli määrätyn kaavan mukaisin sanoin vahvistaa kauppa ja sen jälkeen antaa kiinnekirja sen osoitukseksi, että kiinteistö oli huudattamalla tarjottu sukuun lunastettavaksi ja ettei lunastusta ollut tapahtunut.

Kirjoitustaidon lisääntyessä keskiajan lopulla kiinteistökaupat alettiin tehdä kirjallisina, ja kaupan vahvistuksesta kehittyi luovutus sopimuksesta erillinen ja jälkeensä tapahtuva tuomioistuimen toimenpide. Vuoden 1734 lain maakaaren lainhuudatusjärjestelmän mukaan kiinteistön luovutuksen (kauppa, vaihto ja lahja) tuli tapahtua kirjallisesti kahden todistajan läsnä ollessa. Kaupanteon jälkeen ostajan tuli huudattaa saantonsa oikeudessa kolme kertaa. Ellei sukulunastusoikeutta käytetty eikä kauppaa moitittu määrääjässä oikeus antoi kiinnekirjan osoitukseksi kaupan laillisuudesta. Lainhuudon tarkoituksena oli näin tehdä saanto julkiseksi ja varata sukulunastukseen oikeutetuille mahdollisuus lunastusoikeuden käyttämiseen. Vuonna 1776 lainhuutoasioista alettiin pitää erillistä pöytäkirjaa.

Sukulunastusoikeudella tarkoitettiin oikeussäännöstöä, jonka mukaan myyjän sukulaisilla (1800-luvulla myyjän lapsilla ja heidän jälkeensä myyjän vanhemmilla) oli oikeus lunastaa itselleen kiinteistö, jonka omistaja tahtoi luovuttaa vieraalle.

Jos sukulunastaja tahtoi käyttää tätä oikeutta, hänen tuli moittia kauppaa viimeistään niillä käräjillä, joissa viimeinen lainhuuto annettiin, tallettaa oikeuteen täysi kauppahinta ja panna vireille oikeudenkäynti lunastamisesta. Sukulunastusoikeus kaupunkikiinteistöihin kumottiin vuonna 1878 ja lakautettiin kokonaan lainhuudatussäännösten uudistuksessa vuonna 1930.

Vuonna 1930 lainhuudatussäännöstö uudistettiin. Uudistuksessa siirryttiin yhden lainhuudon järjestelmään ja lainhuudatusvelvollisuus ulo-

tettiin koskemaan kaikkia kiinteistösaantoja. Samalla lainhuudot alettiin merkitä korttirekisteriin ja siihen liittyvään pöytäkirjaan. Uudistuksen jälkeen yksityiselle maanomistajalle voitiin antaa todistus siitä, kuka lainhuudatuspöytäkirjan mukaan oli määrätyn kiinteistön omistaja.

Vuoden 1747 maakaaren mukaan voitiin kiinnitys kiinteistöön vahvistaa ainoastaan velan vakuudeksi. Vuonna 1800 tehtiin mahdolliseksi maanvuokrasopimuksen kiinnittäminen. Vuoden 1868 kiinnityasetuksen mukaan voitiin kiinnittää paitsi saatava myös oikeus kantaa määrättyä veroa tai vissinä aikana käyttää kiinteää omaisuutta tahi jotakin siihen kuuluvaa. Myöhemmin on kiinnityskelpoisten etuuksien lukua edelleen lisätty (ks. Zitting & Rautiala 1982, s.142–151).

Numeerinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri säädettiin perustettavaksi lailla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/1987) vuonna 1987. Siirtyminen numeeriseen rekisteriin tapahtui vaiheittain niin, että numeerinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri oli käytössä koko maassa vuonna 1998. (Rummukainen 2010, s. 67.)

3.2 Maanjakotoimitukset kiinteistöjärjestelmän muovaajina

Maanjakojen taustalla on aina ollut väestömäärän, talouden, elinkeinorakenteen, maankäytön, viljelytekniikan ja verotuksen muutoksiin liittyviä tekijöitä, jotka ovat aiheuttaneet tarpeen kiinteistöolojen uudistamiseen. Maajako-olojen uudistustarve on Euroopan eri maissa ajoittunut usein samalle aikakaudelle, jolloin ongelmien ratkaisemiseksi eri maissa on kehitetty samantapaisia toimintamalleja. Myös meidän merkittävimmät maareformimme sarkajako, isojako ja uusjako ovat saaneet mallia muista Pohjoismaista ja Keski-Euroopasta, mutta niiden sisältö ja lopputulokset ovat kuitenkin lopulta muotoutuneet paikallisiin olosuhteisiimme sopiviksi.

Maanomistajien näkökulmasta maanjakojen taustalla on ollut kyse tuotantoresurssien käytön tehostamisesta tilanteissa, joissa tuotannon taloudellisessa ympäristössä on tapahtunut perusteellisia muutoksia. Muutokset ovat voineet johtua kilpailusta niukoista tuotantotekijöistä, muutoksista tuotteiden hintasuhteissa, teknisestä kehityksestä tai markkinoiden laajentumisesta tahi supistumisesta. Muutosten seurauksena maanomistajat ovat yrittäneet sopeuttaa tuotantonsa uuteen taloudelliseen tilanteeseen. Jos uuden tilanteen mahdollistamia taloudellisia hyötyjä (tulonlisäyksiä) ei ole voitu saavuttaa olemassa olevan kiinteistörakenteen vallitessa, maanomistajille on syntynyt tarve tilusten järjestelyihin.

Tämä maanomistajalähtöinen tarve kiinteistöolojen parantamiseen tilusjärjestelyjen avulla on Suomessa näkynyt isojakojen kysynnän kasvuna 1700-luvun lopulla, kun maataloudessa siirryttiin komivuoroviljelyyn sekä erityisesti uusjakojen (isojaon järjestelyjen) kysynnän voimakkaana kasvuna 1870-luvulta alkaen, kun maatalouden tuotantosuunta muuttui vil-

janviljelystä karjataloustuotantoon ja kun otettiin käyttöön uusia tuotantovälineitä.

Seuraavassa esityksessä pyritään lyhyesti kuvaamaan tärkeimpien Suomessa toteutettujen maanreformien lähtökohtia ja tuloksia. Maanjakojen historiaa on kuvattu yksityiskohtaisesti muun muassa kirjassa "Maanmittaus Suomessa 1633–1983" (1983) sekä Haatajan (1949), Hyvösen (1998; 2001), Jutikkalan (1958) ja Wiialan (1952) teoksissa. Näitä teoksia on käytetty lähteinä myös seuraavassa esityksessä.

3.2.1 Vanhimmat maanjaot

Tutkimus on osoittanut, että Suomen asuttaminen alkoi jääkauden päättyessä ja jäänreunan väistyessä noin 9000–8000 eKr. Tämän jälkeen asutus levisi maahamme eri suunnista noin 7000 vuoden pituisena vähittäisenä prosessina. Varhaisimman maanviljelysasutuksen otaksutaan Suomessa muodostuneen yksinäistaloista. Yksinäistalo käsitti kunkin perhekunnan oman tonttialueen rakennuksineen, viljelijäperheen raivaamat, useimmiten kaskenviljelyn kautta syntyneet, epäsäännöllisen muotoiset peltokappaleet sekä mahdollisesti myös yksityiseen pysyvään nautintaan otetut niittymaot.

Maanviljelyyn siirryttäessä peltoa raivattiin alkuvaiheessa vähän kerrallaan pieninä ja hajanaisina kappaleina. Siellä missä talot sijaitsivat lähelläkin, eri talojen peltoraiviot koskettivat laajetessaan toisiaan ja jouduivat limikkäin. Tämän seurauksena naapurit ryhtyivät rationalisoimaan maatalouttaan aitaamalla yhä suuremmassa määrin peltoja yhteisesti. Näin syntyivät muinaisen kyläyhteisön perustunnusmerkit, säännölliset kylävainot ja yhteiset vainioaitaukset.

Viljelytekniikan kehittyessä siirryttiin yksivuoroviljelystä kaksi- ja kolmivuoroviljelyyn, jolloin vainioaitauksia tarvittiin kaksi tai kolme. Tässä tilanteessa talojen peltokappaleet eivät jakautuneet tasan eri aitausten kesken. Pahimmassa tapauksessa jonkin talon kaikki viljelysmaa jäi yhteen aitaukseen, jolloin siitä ei joka toisena tai kolmantena vuonna voitu lainkaan korjata satoa aitausten ollessa kesantona ja karjan tallattavana. Oli siis ryhdyttävä vaihtamaan peltokappaleita. Vuoroviljelyn omaksuminen johtikin kylissä ensimmäiseen talonpoikien omatoimisesti suorittamaan tilusjärjestelyyn. Ruotsin keskiaikaiset maakunta- ja maanlait nimittävät tätä talonpoikien suorittamaa jakotoimitusta mui-naisjaoksi ja joissakin historiallisissa kirjoituksissa sitä kutsutaan lohkojaoksi.

3.2.2 Sarkajako

Maaverojen kannon tehostamiseksi ja varmistamiseksi kruunu määräsi 1300-luvulta lähtien tehtäväksi Ruotsi-Suomessa yleiseurooppalaisen mallin mukaisen tilusjärjestelyn, jota Suomessa alettiin kutsua sarkajako-

oksi. Tilusten uudelleenjärjestelyä edellyttivät myös maanomistajien tarpeet. Väkiluvun kasvaessa taloja jaettiin ja niiden osia luovutettiin sillä seurauksella, että muutosten johdosta omistusolot muodostuivat epäselviksi ja tilusjaotus epäkäytännölliseksi. Viimeksi mainittu epäkohta vain korostui, kun maatalouden tuotantomenetelmiä samanaikaisesti uudistettiin.

Kristofferin maanlaki vuodelta 1442 vakiinnutti oikeuden vaatia sarkajakoa sille, joka omisti vähintään neljänneksen kylästä tai joka kärsi olemassa olevasta jakotilanteesta vahinkoa eli jolla oli hallussaan vähemmän tontteja, peltoa ja niittyjä kuin veroluku edellytti. Niiden, jotka halusivat sarkajaon toimeenpanoa, tuli ennen joulua ilmoittaa siitä toisille kylänosakkaille ja haastaa heidät jakoa varten oikeuteen. Jako oli toimitettava seuraavan kesän aikana, niin että talolliset voivat kylvää kevätiljansa vanhoihin sarkoihinsa ja toimittaa syyskynnot uusien rajojen mukaan.

Sarkajaon kohteena olivat kylän kotitilukset. Kylän piirissä olevat metsä- ja vesialueet pysytettiin tavallisesti talojen yhteisessä nautinnassa, jolloin talon veroluvun osoittama kyläosuus määräsi kunkin osakkaan osuuden yhteisiin tiluksiin. Jaon toimeenpano jätettiin talonpoikien tehtäväksi. Heidän oli jaettava omatoimisesti kylän pellot ja niityt vaikiintuneiden verolukujen mukaisesti. Jaon toimittivat yleensä erityiset jakomiehet, joilla oli tarvittava ammattitaito jaon suorittamiseksi. Jakomiesten määrä kylässä vaihteli tavallisesti 5 – 12 henkilön välillä ja nähtävästi ainakin joskus tuomari oli mukana jakomiehissä.

Sarkajaon toimitusmenettely oli yksikertainen. Jaon välineenä oli kylässä säilytetty tanko (stång). Tangon pituus oli tavallisimmin 6 kyynärää (noin 3,3 metriä). Sarkajako toimeenpantiin lähtien liikkeelle pellon tai niityn jommastakummasta reunasta ja erottamalla talolle, jonka veroluku (äyriluku) oli esimerkiksi 2, kahden tangon levyinen, pellon laidasta laitaan ulottuva kaistale eli sarka (teg). Talolle, jonka veroluku oli 3, erotettiin kolmen tangon levyinen sarka ja näin jatkettiin, kunnes jokainen talo oli saanut oman sarkansa ja muodostui yksi jakolohko (skifte). Sen jälkeen aloitettiin uudestaan ensimmäisestä talosta, ja jakolohko seurasi toistaan siihen asti, että päästiin vainion tai niityn toiseen päähän. Pellon loppuun jäi yleensä jakoperä, joka jaettiin edelleen poikkisuuntaan sarkoihin tai jätettiin kokonaisuudessaan naapurille taikka kylän yhteiseksi (katso kuva 3/3).

Sarkajaolle luonteenomaisin ja samalla merkillisin piirre oli sarkojen suuri lukumäärä, johon oli selityksenä edellä selostettu talonpoikainen mittaustekniikka. Normaalitypauksessa muutaman peltohehtaarin tilalla oli useita kymmeniä peltosarkoja ja vähintään yhtä monta niittysarkaa, jotka sijaitsivat hajallaan ympäri kylävainiota (katso kuva 3/3).



Kuva 3/3. Ote kahdeksantaloisen Maskun kunnan Kurittulan kylän sarkajakokartasta vuodelta 1693 (Suomen kansallisarkisto, säilytysnumero A2b4).

Sarkajaon välittömänä seurauksena oli aina peltovainioiden yhteinen piiriaitus ja vainiopakko eli samatahtinen yhteisviljely sekä kylän karjan yhteislaiduntaminen. Kun kaksivuoroviljely muodostui sarkajakalueilla vakiintuneeksi viljelyjärjestelmäksi, ryhmiteltiin kylän kaikki pellot yleensä kahdeksi piiraidan ympäröimäksi vainioksi. Toinen vainio oli viljalla silloin, kun toinen oli kesantona ja jokaisen kyläläisen oli mukauduttava tähän järjestykseen.

Sarkajaon lopputulos merkittiin kihlakunnanoikeuden tuomiokirjaan. Tuomiokirjaan kirjattua jakoa ei saanut muuttaa muuten kuin kaikkien osakkaiden suostumuksella. Ellei joku kyläläinen ollut jako-osaansa tyytyväinen, hän voi hakea jakoon käräjillä vähäisempää muutosta eli tasoitusta. Siitä määrättiin mahdollisen katselmuksen pohjalta oikeudessa. Sarkajaon loppuvaiheissa 1700 -luvulla maanmittaritkin olivat mukana sovittelemassa ja suorittamassa jakoja koskevia katselmuksia sekä laatimassa jakokirjoja.

Heikki Ylikankaan (2002 s. 55–61) mukaan väkivallan yleisyys Suomessa keskiajalla ja 1500 -luvulla ja sen hidas väistyminen 1600 -luvulla selittyy jako-olojen heikkoudesta ja omistuksen epävarmuudesta. Jako-olojen modernisointi ja keskitetyn mahtivaltion synty muuttivat tilanteen ja saattoivat väkivallan väistymään. Vuodesta 1608 toimeenpannut tankomittaukseen perustuvat verollepanot, vuonna 1623 perustetun Turun hovioikeuden arvovalta ja pakotusvoima omistuskiiostoissa sekä maanmittariammattikunnan vuoden 1633 jälkeen tekemät tarkat kartoitustyöt lujittivat valtion otetta ja omistajan suojaa ja saivat aikaan terrorin ja väkivallan väistymisen.

Ensimmäiset säilyneet tiedot sarkajaosta Suomessa ovat Paraisilta vuodelta 1332. Sarkajaon levinneisyysalueeksi jäi meillä suunnilleen Pohjanmaan maakunnan etelärannikolta Kymijoen suulle vedetyn viivan lounaispuoleinen alue eli se Suomi, joka etnografisesti kuuluu läntiseen kulttuurivyöhykkeeseen. Sarkajako päättyi esiintymisalueillaan 1700-luvun loppupuoliskolla isojaon toimeenpanoon. Viimeinen yhtenäinen laki sarkajaosta oli vuoden 1734 lain rakennuskaaren 1. luvussa.

Niissä osissa maata, joissa sarkajakoa ei toimitettu, talojen viljelykset oli keskiajalla jaetut suurempiin lohkoihin siten, että kullekin talolle oli määrätty omat epäsäännölliset viljelyslohkot. Lohkojen suuruutta ei voitu mitata tankomitalla, kuten sarkajaetussa kylässä, vaan mittaus tehtiin kylvömäärän perusteella. Historiantutkijat ovat nimittäneet tällaista tilusjärjestystä lohkojaoksi. Tilusjärjestys perustui kuitenkin alkuperäiseen haltuunottoon ja raivaukseen eikä siinä mielessä ollut syntynyt jaon perusteella, ja sana lohkojako antaakin siitä tässä mielessä väärän kuvan.

3.2.3 Isojako

Tärkein pääosin ajanjaksolla 1750–1850 toteutettu kiinteistötekeminen uudistus Suomessa oli sarkajakoon perustuvan maanjaon korvaaminen vähitellen isojaoksi kutsutulla järjestelyllä. Siirtyminen sarkajaosta isojakoon johtui ennen kaikkea käytännön tarpeista. Suuren Pohjan sodan (1700–1721) jälkeen Ruotsi-Suomi oli menettänyt suurvalta-asemansa ja tärkeimmän viljantuotantoalueensa Liivinmaan. Tässä tilanteessa valtion uudistusmielinen talouspolitiikka alkoi kiinnittää erityistä huomiota valtakunnan pääelinkeinon, maatalouden kehittämiseen. Sen tuottoa vaadittiin kohotettavaksi viljelemällä olemassa olevia peltoja aikaisempaa tarkoituksenmukaisemmin, lisäämällä peltoalaa uudisraivausten kautta ja edistämällä uudisasutusta.

Tähän muutosalttiin ympäristöön Ruotsin päämaanmittauskonttorin päällikkö Jacob Faggot toi isojakoajatuksen Englannin aitaamistomituksista (enclosure) saamansa idean pohjalta vuonna 1746.

Isojaon tavoitteet olivat valtakunnallisia ja yleistaloudellisia. Peltojen ja niittyjen hajanainen tilussijoitus oli korjattava ja vainiopakko poistettava antamalla sarkojen sijasta kullekin talolle yksityiseen omistukseen mahdollisimman harvoja, isoja ja yhtenäisiä pelto- sekä niittypalstoja (katso kuva 4/3). Lisäksi metsien yhteisomistus oli purettava metsänhaaskauksen lopettamiseksi ja uudisraivauksen edistämiseksi jakamalla myös metsät talojen yksityisomistukseen.



Kuva 4/3. Mäntsälän kunnan Sääksjärven kylän isojaako vuonna 1784 ja saman kylän peltovainio vuonna 2012. (Kansallisarkisto B3oa1 11/3 ja peruskartta n:o 2044 11). [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MML/14].

Ensimmäiset määräykset isojaosta annettiin vuoden 1749 maanmittausasetuksessa. Vuonna 1757 julkaistiin isojakoasetus, joka varsinaisesti käynnisti isojakotoiminnan Ruotsi-Suomessa. Asetuksen mukaan isojako oli toimitettava, jos yksikin jakokunnan osakas sitä vaati, ja kaikkien kylän osakkaiden tuli ottaa osaa jaon kustannuksiin. Maaherralla oli oikeus määrätä isojako toimeenpantavaksi silloinkin, kun kukaan kylän osakas ei sitä hakenut ja niillä paikkakunnilla, joilla verollepano oli määrätty suoritettavaksi, oli myös ilman eri hakemusta toimitettava isojako. Syynä tähän jyrkkään säännökseen oli talonpoikien isojakoa kohtaan tuntema epäluulo ja odotettavissa oleva vastustus, joka näin haluttiin murtaa. Koska Suomessa suuressa osassa maata oli tarvetta vanhojen verollepanojen uudistamiseen, käytännöksi muodostui, että isojaot suoritettiin pitäjittäin verollepanomittausten yhteydessä. Näin isojaosta Suomessa tuli "kruunun ylhäältä päin sanelema uudistus", joka yleensä käynnistyi ilman yhdenkään osakkaan aloitetta.

Isojaon toimitusmenettely erosi alusta alkaen oleellisesti talonpoikien itsensä suorittaman sarkajaon toimittamisesta. Isojaossa maaherra antoi määräyksen jaon toimeenpanoon yleensä ilman maanomistajien aloitetta, ja isojakojen toimeenpano uskottiin maanmittareiden tehtäväksi. Näin jako-osakkaiden määräysvalta jaon toimeenpanossa pienei, kun päätöksenteko siirtyi maanmittarin ja maaoikeuksien tehtäväksi. Maanomistajilla säilyi kuitenkin vielä vuoden 1848 maanmittausohjesäännön (MO 1848) voimaantuloon saakka valta tietyin rajoituksin kutsua toimitusmiehiksi haluamansa maanmittari ja uskotut miehet sekä sopia muun muassa jyvityksestä, jakoperusteesta, jakoehdotukses-

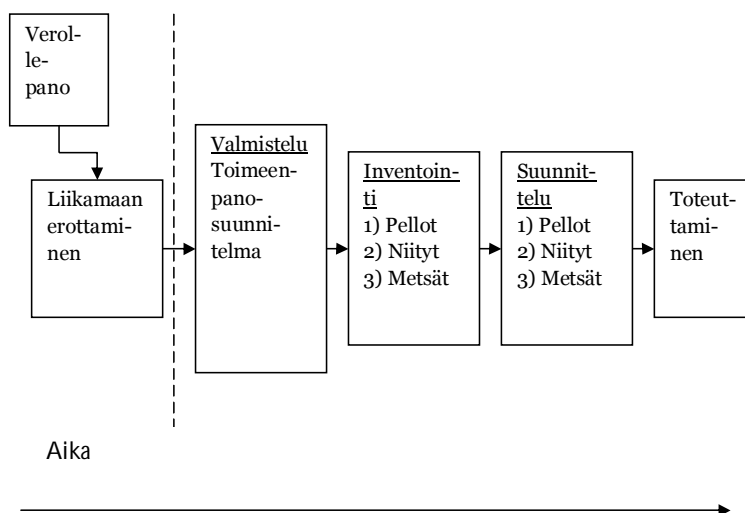
ta ja tilikysymyksistä. Erimielisyydet, joista jako-osakkaat eivät päässeet sopimukseen, ratkaistiin maanjako-oikeuksissa. Vuoden 1848 jälkeen lopullinen päätösvalta tilusten inventointiin, jakoehdotuksen laatimiseen ja tileihin liittyvissä kysymyksistä siirtyi asianosaisilta toimitusmiehille.

Isojaon toimitusmenettelystä muodostui vaiheittainen prosessi, jonka pääpiirteet ovat tunnistettavissa vielä nykyisessäkin uusjakoprosessissa. Käytännössä isojako Suomessa yleensä koostui kahdesta eri toimituksesta (katso kuva 5/3):

- A. pitäjittäin suoritetusta verollepanosta ja liikamaan erottamisesta sekä
- B. jakokunnittain toteutetusta isojaosta eli taloille tulevien tilusten järjestelystä.

**A)
VEROLLEPANO
JA LIIKAMAAN
EROTTAMINEN**

**B)
ISOJAKOTOIMITUS**



Kuva 5/3. Isojaon toimitusprosessi.

Verollepano perustui pääsääntöisesti kaikki tilukset ja etuudet käsitteeseen yhtenäiseen verollepanojyvitykseen niiden tuoton perusteella. Verollepanon tuloksena saatiin koko kylän ja kunkin talon uudet veroluvut eli manttaalit.

Liikamaan erottamisesta säädettiin ensimmäisen kerran vuoden 1775 isojakoasetuksessa. Asetuksen mukaan niissä Pohjanmaan pitäjissä, joissa täsmälliset kylänrajat puuttuivat, taloille oli annettava kaikkiaan 600–1200 tynnyrinalaa (noin 300–600 hehtaaria) veronkantavaa maata manttaalia kohti, pelto ja niitty mukaan luettuna. Muu takamaa oli asetuksen mukaan kruunulle kuuluvaa erämaata ja se oli heti erotettava liikamaana ja jaettava uudisasukkaiksi haluaville. Rälssitalot, ratsuvelvolliset säterit ja kirkollisvapauksia nauttivat papiston virkatalot olivat liikamaan erottamisesta vapaita. Kuninkaan selityksellä vuonna 1777 säännös liikamaan erottamisesta ulotettiin koskemaan koko Suomea, mutta samalla jako-osakkaille kuitenkin annettiin etusija saada liikamaata omistukseensa veronkorotusta vastaan.

Isojakoon heti sen alkuvaiheessa yhdistettyä liikamaan erottamismenettelyä valtio perusteli mahdollisuudella edistää sen avulla uudisasutusta. Myöhemmin isojakotoiminnan siirtyessä pohjoisempiin maakuntiin liikamaan erottamisesta tuli oikeusjärjestyksen hyväksymä keino vakiinnuttaa valtion maanomistusoikeus laajoihin erämaa-alueisiin. Lailistuneen isojaon jälkeen valtion maa oli maastossa erotettu laillisilla rajoilla yksityisomistuksessa olevasta maasta ja näkyi omina kiinteistöyksikköinä toimitus- ja kiinteistörekisterikartoilla.

Varsinainen isojakotoimitus käsitti jaon valmisteluvaiheen, inventointivaiheen, jakosuunnitelmavaiheen ja jaon toimeenpanovaiheen (katso kuva 5/3). Jos jako-osakkaat eivät hyväksyneet tietyn toimitusvaiheen lopputulosta, se oli alistettava maanjako-oikeuden ratkaistavaksi.

3.2.3.1 Jyvitys

Sarkajakoon verrattuna uusi ja keskeinen tehtävä isojaossa oli tilusten jyvitys¹³, koska jako-osakkaille jaossa annettavien tilusten määrä laskettiin maanlaadun mukaan. Talonpojat itse suorittivat jyvityksen. Vastalleivät osakkaat päässeet jyvityksestä sovintoon, se jätettiin maanmittarin ja kahden lautamiehen tehtäväksi. Vuoden 1775 isojakoasetuksessa ja kuninkaan kirjeessä vuodelta 1781 säädettiin, että eri tiluslajit eli pellot, niityt, viljelyskelpoinen maa ja metsämaa oli jyvitetävä erikseen. Kunkin tiluslajin parhaalle kuviolle oli annettava arvo 6 ja muille alempia arvoja aina sen mukaan kuin ne olivat huonompia parhaaseen tiluskuvioon verrattuna. Kun kukin tiluslaji jyvitetiin erikseen, jyvitys ei antanut perustetta eri tiluslajien vertaamiseen toisiinsa. Siksi jaossa oli koetettava antaa kullekin osakkaalle hänen osuutensa mukainen määrä kutakin eri tiluslajia.

¹³ **Jyvitys** on tilusten suhteellista arviointia. Yhtenäisen perusteen saamiseksi eri tilusten toisiinsa vertaamiseen ne on jyvitetävä. Tiluskuviolle annettavan jyväluvun tulee osoittaa tiluksen pysyvä arvo verrattuna toisten jaossa mukana olevien tilusten samanlaiseen arvoon.

Vasta vuoden 1848 MO:ssa otettiin jyvityksessä käyttöön sarkajyvitys eli yhtenäinen kaikki tiluslajit käsittävä jyvälukuasteikko (asteikolla 10,0 - 0,1), joka teki mahdolliseksi myös eri tiluslajien vertaamisen ja vaihtamisen keskenään. Tuolloin myös jyvitysmenettelyä muutettiin. Vuoden 1848 MO:n mukaan maanmittarin oli neuvoteltava jyvitystä suorittaessaan uskottujen miesten ja maanomistajien kanssa ja sen jälkeen annettava eri tiluksille jyväluvut. Vain silloin kun maanomistajat sopivat yksimielisesti tiluksen jyvitysarvosta, sopimusta oli noudatettava.

3.2.3.2 Jakoperuste

Yleisenä jakoperusteena isojaossa olivat talojen veroluvut (manttaalit). Jokaisen jakokuntaan kuuluvan talon tuli saada kaikkia tiluslajeja verolukunsa mukaisessa suhteessa. Jos verollepano suoritettiin isojaon yhteydessä, jakoperusteena oli pääsääntöisesti uusi manttaali koko jaettavaan tilusmäärään nähden. Muutoin jakoperusteena käytettiin vanhoja manttaalilukuja.

Kuninkaallisessa selityksessä vuodelta 1782 määrättiin peltojen ja niittyjen erityiseksi jakoperusteeksi nautinta eli kunkin talon tuli isojaossa saada viljeltyjä tiluksia jyvitysarvoltaan se määrä, mitä se niitä ennen jakoa oli nauttinut. Jos niitä oli enemmän kuin talolle yleisen jakoperusteen mukaan kaiken kaikkiaan tuleva tilusala edellytti, jaettiin yli menevä osa muille taloille ja luovuttaja sai korvauksen viljelysten kuntoonpanosta. Erityiset jakoperusteet tulivat kysymykseen myös erillisten vesijättöjen ja eräiden niihin verrattavien uudisraivausten sekä manttaalia vailla olevien tilojen kohdalla.

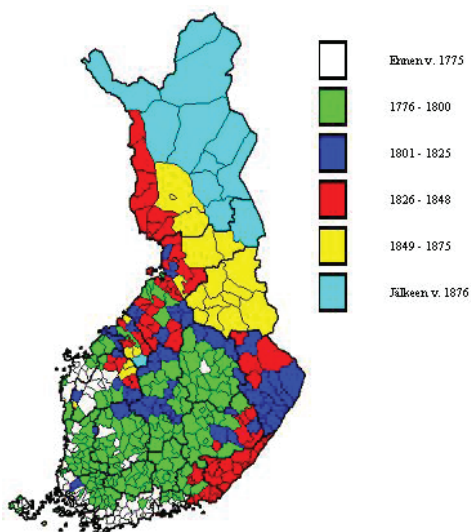
3.2.3.3 Jakosuunnitelman laatiminen

Varsinkaan isojaon alkuaikoina talonpojat eivät luottaneet jyvitykseen, vaan halusivat peltonsa monina kappaleina eri puolilta kyläväiniota. Myös kuva sarkajaon jakomenettelyn tasapuolisuudesta oli isojaon alkuaikoina edelleen niin voimakas, että se vaikutti palstojen sijoittamista koskeviin säädöksiinkin. Vielä vuoden 1775 isojakoasetuksessa määrättiin, että palstojen sijoituksessa oli noudatettava sarkajaon mukaista järjestystä, jos se voi tapahtua haitatta. Muuten oli palstojen sijoitukselta sovittava tai ellei sopimukseen päästy siitä oli määrättävä arpomalla. Jos mahdollista kukin tiluslaji oli sijoitettava yhteen palstaan ja ellei tähän päästy pelto- ja niittypalstoja sai jaossa talolle antaa kumpiakin korkeintaan neljä kappaletta ja metsäpalstoja kaksi eli yhteensä korkeintaan 10 palsta. Vuonna 1783 täsmennettiin asetuksella, että jos mahdollista kaikki tilukset oli sijoitettava yhteen ainoaan palstaan, mutta toisaalta oli pidettävä huoli siitä, että kukin jako-osakas sai parempaa ja huonompaa maata.

Käytännössä talot saivat maansa 1700-luvulla ja 1800-luvun alkupuoliskolla toteutetuissa isojaoissa niin monina kappaleina, että vuoden 1775 asetuksen asettama 10 palstan yläraja

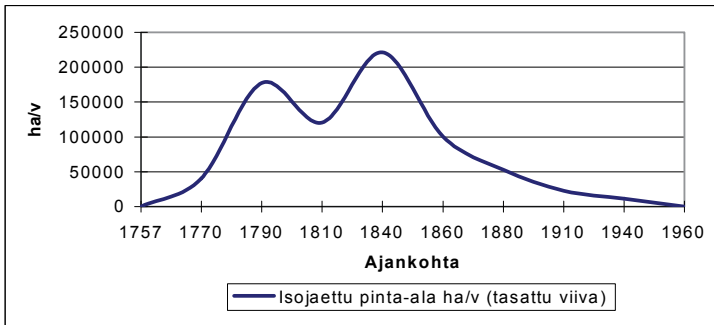
pyrki jäämään palstojen lukumäärän alarajaksi. Vanhoissa isojaissa talon palstaluku saattoi nousta aina kahteenkymmeneenkin. Tämä johtui pääasiassa maanomistajien halusta saada peltonsa useina kappaleina eri puolilta kylävainioita ja jakomenettelystä, jossa pellot, niityt ja metsät jaettiin erikseen jopa niin, että usein vanhat kotipellot ja -niityt, ulkopellot ja -niityt sekä kotimetsät ja ulkometsät jaettiin peränjälkeen erikseen. Vasta vuonna 1807 kuninkaallisessa kirjeessä määrättiin, että kaikki tilukset oli jaettava samanaikaisesti (Jutikkala 1958 s. 251; Wiiala 1952 s. 209–210)

Isojaon avulla toteutettiin vuodesta 1757 lähtien noin 200 vuotta kestänyt ja tähän mennessä laajin maareformi koko Suomessa. Ensimmäinen isojakotoimitus Suomessa aloitettiin 20.6.1757 Laihian pitäjässä Pohjanmaalla (Kuusi 1914 s. 7). Vuonna 1775 annettiin Suomea koskeva isojakoasetus, jonka periaatteiden mukaan toteutettiin pääosa maamme isojaoista. Isojakotoiminnan loppuvaiheissa säännökset siitä sisältyivät vuoden 1848 maanmittausohjesääntöön, vuoden 1916 asetukseen jakolaitoksesta (82/16) ja vuonna 1951 säädettyyn jakolakiin (604/51). Ruotusopimuspitäjiä ja maamme pohjoisimpia kuntia varten annettiin erityissäännöksiä asetuksessa isojaosta ja verollepanosta Kemijärven, Kuusamon ja Kuolajärven pitäjissä (3/1898), laissa isojaosta ja verollepanosta Inarin, Enontekiön ja Utsjoen kunnissa (157/25) ja Kuusamon kunnan isojakolaissa (43/50). Kuvassa 6/3 on esitetty isojaon etene- mistä isojakojen rekisteröimisajankohdan perusteella.



Kuva 6/3. Isojaon toimeenpano Suomessa (Vitikainen 2003 s. 45). [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MM/14].

Kuvassa 7/3 on esitetty isojaon tuotantovolyyymi kuvattuna vuosittain isojaetun pinta-alan määrällä (ha/v) vuodesta 1757 vuoteen 1960



Kuva 7/3. Isojakojen toimeenpano Suomessa vuosina 1757–1960. Isojaettu maa-alue ha/vuodessa (Vitikainen 2003 s. 44).

Tutkijat ovat varsin yksimielisiä siitä, ettei isojako varsinkaan toiminnan alkuaikoina toteutetuissa jaoissa saavuttanut sille asetettua keskeistä tavoitetta yhdistää talojen sarat tai peltolohkot mahdollisimman harvoiksi ja isoiksi kappaleiksi. Tilojen palstaluku jäi usein suureksi ja tilusten yhteisaitaus sekä vainiopakko entisillä sarkajakoalueilla jatkuivat, joskin eri talojen omistamien pienten pelto- ja niittykappaleiden määrä saattoi pienentyä ratkaisevasti.

Selvimmän muutos näkyi metsissä. Yhteiset metsät jaettiin talojen yksityiseen omistukseen ja metsäraajat käytiin siellä, missä niitä ei entuudestaan ollut tai missä ne olivat vain oikeuden vahvistusta vaille jääneitä sovintorajoja. Samalla vaihdettiin usein naapuripitäjissä saakka sijainneita jakokuntien ulkopaloja keskenään. Itä-Suomessa, missä talot sijaitsivat hajallaan ja missä toistensa läheisyyteenkin ryhmittyneiden talojen pellot ja niityt olivat jo vanhastaan lohkojaossa, isojako merkitsi juuri takamaiden jakoa. Samalla tilusrakennetta Itä-Suomessa parannettiin myös siten, että vaihdettiin toisiinsa erittäin yleisiä, usein naapuripitäjissä saakka sijaitsevia ulkopaloja.

Yhteisten metsien jaosta oli erityistä hyötyä uudisasutukselle ja pellonraivaukselle. Isojaon jälkeen maanomistajat saivat vapaasti ottaa torppareita yksityisille tiluksilleen, eikä se edellyttänyt mitään osittamistoimituksia. Isojako helpotti myös pellonraivausten toimeenpanoa. Uudispellot, raivasi ne sitten talo itse tai sen torppari, kuuluivat isojaon jälkeen ilman minkäänlaista tulkinnanvaraisuutta sille talolle, jonka isojaossa käytyjen rajojen sisällä ne sijaitsivat. Varsinkin Etelä-Pohjanmaalla isojaosta tuli näin voimakas kannustin uudisraivauksille.

Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän kannalta isojakojen tärkein ja pysyvä merkitys on siinä, että sen seurauksena yksityisomistus vakiintui ja talojen ulottuvuus muuttui abstraktista konkreettiseksi. Ennen isojakoa talo muodosti jakamattoman kokonaisuuden vain maakirjoissa. Sen tilukset olivat yleensä kartoittamatta ja talon omistaja kykeni maastossa osoittamaan ehdottomasti omakseen vain tonttinsa alueen. Isojaossa kaikki talon tilukset erotettiin pysyvästi maastoon merkityillä rajoilla naapurien maista ja talo muodostui näin kiinteistöksi sen nykyaikaisessa merkityksessä rajoineen ja muine kiinteistön ulottuvuutta osoittavine kriteereineen. (Pietilä 1971 s. 16.)

3.2.4 Uusjako

Kihlakunnanoikeuden vahvistama isojako oli tarkoitettu sarkajaon tapaan pysyväksi ja lopulliseksi maanjaoksi, jota ei saanut muuttaa ilman maanomistajien suostumusta. Isojakojen puutteisiin ja heikkoihin lopputuloksiin sekä jakojen hitaaseen etenemiseen alkoi kuitenkin esiintyä kasvavaa tyytymättömyyttä jo 1800-luvun alussa. Lainsäädännön uudistamiseksi asetettiin vuonna 1841 maanmittauskomitea laatimaan ehdotusta uudeksi maanmittausasetukseksi. Komitean sai mietintönsä valmiiksi vuonna 1842 ja sen työn pohjalta senaatti säati vuonna 1848 maanmittausohjesäännön (vuoden 1848 MO).

Uutena toimituslajina vuoden 1848 MO:ssa oli isojaon järjestely, joka oli tarkoitettu aikaisemmin suoritettujen puutteellisten ja epätarkoitettujen mukaisten isojakojen korjausmenettelyksi ja sitä voidaan pitää tavoitteiltaan nykyisenkin kiinteistönmuodostamislain mukaisen uusjaon alkumuotona.

Aloitteen isojaon järjestelyyn tuli lähteä maanomistajilta. Vähintään yhden maanomistajan oli haettava maaherralta kirjallisesti järjestelyn toimeenpanoa ja isojaon järjestelyn toteuttaminen edellytti maanomistajien täyttä yksimielisyyttä (MO 1848, 109 §). Jos yksikin osakas vastusti järjestelyä, se voitiin toimittaa vai senaatin oikeusosaston suostumuksella.

Toimitusmenettely isojaon järjestelyssä oli sama kuin isojakotoimituksessa (MO 1848, 109 ja 111 §). Prosessi jakautui neljään päävaiheeseen: valmisteluun, inventointiin, suunnitteluun ja toteutukseen. Toimitusmiehinä olivat maanmittari ja kaksi jako-osakkaiden valitsemaa ja paikalle kutsumaa uskottua miestä (MO 1848, 4 §).

Vuonna 1916 annetussa asetuksessa jakolaitoksesta (AJ, 82/1916) isojaon järjestelyä alettiin kutsua uusjaoksi, jota nimitystä senaatin lainvalmistelukunta oli sille lyhyempänä ja asianmukaisempana ehdottanut. Vuoden 1916 AJ otti uusjaon vireille tuloon kokonaan toisen periaatteellisen kannan kuin sitä ennen voimassa ollut vuoden 1848 MO. AJ:n mukaan (48 §) jokaisella kylän osakkaalla oli oikeus yksinäänkin hakea

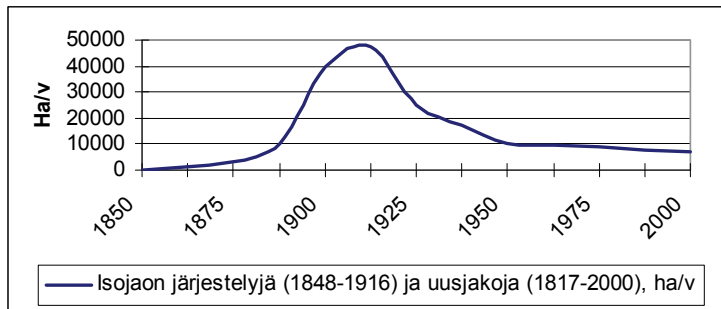
maaherralta uusjaon toimittamista, jonka jälkeen toimitusmiehet tutkivat paikan päällä uusjaon edellytykset ja ratkaisivat asian päätöksellään. Uusjaon edellytysten tutkiminen oli kuitenkin tarpeen ainoastaan silloin, jos joku asianosainen vastusti uusjaon toimeenpanoa (AJ 87.1 ja 89 §).

Uusjakoa koskevia säädöksiä uudistettiin jakolainsäädännön kokonaisuudistuksessa 1950-luvun alussa ja 1970 ja 1990-lukujen puolivälissä. Uusjakotoimitukset ovat aikaa myöten kehittyneet siten, että niiden yhteydessä on toteutettu sekä kiinteistötekniisiä parannuksia että itse maatalouteen liittyviä mukauttamistoimenpiteitä (perusparannushankkeita) kuten ojituksia ja tientekoa.

Tiukka vaatimus jako-osakkaiden yksimielisyydestä toimituksen edellytyksenä aiheutti sen, ettei vuoden 1848 MO:n mukaisia isojaon järjestelyjä toiminnan alkuaikoina juurikaan tullut vireille. Hitaan alun jälkeen isojaon järjestelyjen kysyntä kuitenkin kasvoi 1880-luvulta alkaen voimakkaasti.

Pääsyynä kysynnän kasvuun oli maatalouden murros, jossa maataloustuotannon painopiste siirtyi 1870-luvulla hyvin lyhyen ajan kuluessa viljanviljelystä lypsykarjavaltaiseen maatalouteen, samalla kun viljelmien lukumäärä ja peltola kasvoi nopeasti ja tiloille hankittiin uudenlaisia maatalouskoneita. Tässä tilanteessa heikko kiinteistörakenne vaikeutti tai jopa esti uudistusten toimeenpanoa ja aiheutti maanomistajille välittömän tarpeen tilusten uudelleenjärjestelyyn. Erityisesti viljelyn ja karjanhoidon esteiksi koettiin peltokappaleiden pieni palstakoko, tilojen suuri palstaluku, pitkät etäisyydet peltokappaleille sekä karjalaitumien kaukaisuus talouskeskuksesta. Järjestelyjä alettiinkin yleisesti tehdä 1880-luvulta alkaen suurten kylien ja vanhojen, epäonnistuneiden isojakojen alueilla Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen sekä Vaasan lääneissä.

Uusjakojen toimeenpano oli vilkkainta heti vuoden 1916 AJ:n voimaantulon jälkeen 1920-luvulla, jolloin uusjakoja toimeenpantiin noin 40 000 – 50 000 ha/vuosi. Tämän jälkeen uusjakojen toimittaminen väheni tasaisesti 1950-luvulle saakka, josta lähtien toiminnan laajuus on säilynyt ennallaan noin 10 000 ha/vuosi (katso kuva 8/3). Myös uusjaon toimitusmenettely on säilynyt pääpiirteissään muuttumattomana, vaikka toimitukseen liittyvä säännöstö on aikojen kuluessa kehittynyt ja muuttunut.



Kuva 8/3. Isojaon järjestelyjen (1848–1916) ja uusjakojen (1817–2000) toimeenpano Suomessa vuosina 1848–2000. Jaettu maa-alue ha/vuodessa. (Vitikainen 2003 s. 53).

Isojaonjärjestelyjen ja uusjakojen merkitys on jossain määrin jäänyt 1900-luvulla toteutettujen suurten yhteiskunnallisten uudistusten, vuoden 1918 torpparivapautuslain (Lex Haataja), asetuslakien (mm. Lex Kallio) sekä maanhankintalakien varjoon. Siitä huolimatta niillä on ollut tärkeä asema maatilatalouden kilpailukyvyyn parantamisessa, suuruusrationalisoinnin toteuttamisessa ja Pohjanmaalla sovintojakojen¹⁴ purkamisessa. Saavutetut tulokset ovat olleet hyviä erityisesti niissä toimituksissa, joiden yhteydessä valtion maanhankinta on ollut aktiivista ja joissa suuruusrationalisointi on voitu yhdistää tilussijoituksen parantamiseen.

3.2.5 Talojen ositukset halkomalla ja lohkomalla

Maa- ja metsälaissa järjestelmässä kylällä on ollut Suomessa alusta alkaen keskeinen merkitys. Kylä taas on muodostunut taloista. Talojen koot ja niihin kuuluvat etuudet oli aikanaan järjestetty niin, että ne pysyivät itsenäisinä viljelminä antamaan perheen toimeentulon. Kun talo joutui useamman yhteisesti omistamaksi perinnön ja tilanosuuksien luovutuksen kautta, se jaettiin tällöin pienempiin osiin tiloiksi. Taloista ja tiloista myös myytiin tai muuten luovutettiin pois määräaloja vapaasti. Näin syntyivät kaksi osittamismuotoa, halkominen ja lohkominen.

*Tilojen halkomisia*¹⁵ osakkaiden kesken on käytännössä esiintynyt jo varhain, koska laki ei ole niitä kieltänyt ja osakkaat ovat niitä tahtoneet.

¹⁴ **Sovintojaolla** tarkoitetaan tilannetta, jossa yhteisomistuksessa olevan tilan yhteisomistajat ovat sopineet tilan hallinnan jakamisesta siten, että kukin yhteisomistaja on saanut osuuttaan vastaan hallintaansa määrätty tilukset. Sovintojakoja on tehty erityisesti Pohjanmaalla. Myöhemmin pääosa sovintojakoista on ”laillistettu” uusjaoissa ja tilojen halkomisissa.

¹⁵ **Halkomisen** nimi liittyy sarkajaon aikana osakkaiden suorittamaan perinnönjakoon, jossa kukin sarka halottiin pituussuuntaan osakkaiden kesken, koska sarkajakoa ei saanut muuttaa halkomisessa (Hyvönen 2001, s. 241).

Samalla kuitenkin jo keskiajalta nykyaikaan saakka on ollut osittamista rajoittavia säädöksiä, joiden tarkoituksena on ollut valvoa, ettei tiloja jaettu taitamattomasti ja yhteiskunnalle vahingollisesti.

Alkujaan osakkaat suorittivat itse halkomisen tai antoivat sen luottamusmiestensä, kylän jakomiesten suoritettavaksi. Asianosaisten sitä pyytäessä tulivat maanmittarit vähitellen mukaan halkomisiin. Vuoden 1725 maanmittausohjesäännössä säädettiin, että maanmittarit suorittivat pyydettyä jakotoimituksia, joita olivat sarkajaot, sarkajaon täydennys- ja tasoitusjaot sekä halkomiset. Vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä halkomisesta tuli ensimmäistä kertaa virallinen toimitusinsinöörin suorittama maanmittaustoimitus, jossa noudatettiin isojaosta annettuja säädöksiä ja johon tarvittiin kuvernöörin määräys sekä vielä neljännesmanttaalia pienempiin osiin jaettaessa kihlakunnanoikeuden lupa.

Määräalan lohkominen eli muodostaminen itsenäiseksi tilaksi järjestettiin meillä ensimmäistä kertaa viralliseksi maanmittaustoimitukseksi vuoden 1864 osittamisasetuksessa (32/1864). Osittamisrajoituksia lievennettiin vuoden 1883 osittamisasetuksessa ja osittaminen vapautui jokseenkin täydellisesti vuoden 1916 jakolainsäädännössä.

Kaupunkeihin voitiin liittää yksityisten omistamia tiluksia vasta vuoden 1926 alusta lukien (laki 180/1925), minkä jälkeen kaupungeissa tarvittiin yleistä jakolainsäädäntöä muun muassa lohkomista varten. Tätä ennen kaupunkien kiinteistönmuodostus perustui yleensä kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiin. Kaupunkeja varten saatiin laki jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa (232/1931) ja laki jakotoimituksista taajahkoa asutusta varten maaseudulla (233/1932). Näin saatiin lohkomista koskevat säännökset kaupunkiin ja kaavoitukselliset osittamisrajoitukset koko maahan. (Hyvönen 2001, s. 185).

3.2.6 Itsenäisyyden ajan maareformit Suomessa

Maareformilla tarkoitetaan valtiovallan toimesta toteutettua suurta maan omistus- ja hallintaoikeuksien muutosta. Laajemmassa mielessä maareformeihin voidaan lukea myös suuret tilusjärjestelyt, kuten Suomessa toimeenpantu isojako. Maareformeista katso tarkemmin Virtanen (2004).

Vuoden 1917 jälkeen itsenäisessä Suomessa on toteutettu menestyksellä useita maareformeja. Tässä suhteessa Suomi onkin yksi positiivinen poikkeus maailmassa. Maareformeihin on näet pyritty hyvin monissa maissa, mutta useimmiten ne ovat kokonaan tai suurelta osin epäonnistuneet. Seuraavassa näistä reformeista tarkastellaan torpparivapautusta, Lex Kalliota, vuoden 1940 siirtoväen pika-asutusta ja vuoden 1945 maanhankintalain toimeenpanoa.

3.2.6.1 Torpparivapautus - Lex Haataja

Isojaon jälkeen maanomistajat saivat vapaasti ottaa torppareita yksityisille tiluksilleen, eikä se edellyttänyt mitään osittamistoimituksia. Torppariasutus olikin Suomessa pääasiallinen uudisasutusmuoto 1700-luvun puolivälistä lukien noin 100 vuoden ajan.

Vuonna 1749 maassa oli kaikkiaan noin 31 000 talollista ja noin 3 000 torpparia. Vuonna 1870 talollisia oli noin 83 000, torppareita noin 57 000 ja lampuoteja noin 11 500 (Wiiala 1952, s. 218 ja 235). Torppia oli eniten Lounais-Suomessa ja vähiten Kaakkois-Suomessa sekä Lapissa.

***Torpparit** olivat itsenäisiä maanviljelijöitä, jotka olivat vuokranneet maa-alueensa tähän tarkoitukseen. Vuokra suoritettiin vuokranantajalle yleensä työnä (taksvärkkipäivinä).*

***Lampuodit** puolestaan olivat kokonaisten tilojen vuokraajia.*

***Mäkitupalaiset** olivat maataloustyöväkeä tai maaseudulla asuvia muun ammatin harjoittajia, jotka asuivat yleensä pienhekköillä vuokratonteilla, usein tiiviinä ryhmittyminä.*

Useissa tapauksissa torppareiden asema oli turvaton. Maanomistajat saattoivat häätää torpparit hyvin keveinkin perustein, varsinkin kun monet vuokrasopimukset olivat vain suullisia. Maaseutuväestön enemmistön turvaton tai epävarma asema synnytti laajaa tyytymättömyyttä ja sen seurauksena annettiin vuonna 1909 maanvuokra-asetus, jolla pidennettiin voimassa olleita ja jo päättyneitäkin vuokrasopimuksia jatkumaan vähintään vuoteen 1916. Suomen Eduskunta antoi 22.1.1918 torpparivapautusta koskevan lakiesityksen. Tämä Lex Haatajana tunnettu laki vuokra-alueiden lunastamisesta (135/1918) tuli voimaan 18.10.1918. Lex Haataja koski vain yksityismaalla olevien vuokra-alueiden lunastamista, mutta vähän myöhemmin lunastusoikeutta laajennettiin useilla laeilla koskemaan myös erilaisia valtion ja seurakuntien maita.

Torpparivapautus toteutettiin lähes kokonaan 1920-luvulla. Sen tuloksena syntyi noin 47 000 viljelystilaa ja noin 46 000 asuintonttia. Lunastetut alueet käsittivät noin 900 000 hehtaaria. Kun otetaan huomioon myös valtion ja seurakuntien maille perustetut tilat, nousi itsenäisiksi muodostettujen tilojen määrä noin 126 000:een ja koko lunastettu alue käsitti noin 1,3 miljoonaa hehtaaria

3.2.6.2 Maata maattomille - Lex Kallio

Torpparivapautuslaki sotketaan usein niin sanottuun Lex Kallioon. Kun Lex Haataja koski maanvuokraajia, hankittiin Lex Kallion (Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin 278/1922) avulla maata maattomille. Se tuli voimaan vuoden 1924 alusta. Sopivia alueita otettiin ensi sijassa valtion maista, mutta laki toi myös mahdollisuuden käyttää maanhankintaan vapaaehtoisia kauppia ja pakkolunastusta. Tätä asutuslakia ei kuitenkaan toteutettu läheskään niin laajasti kuin olisi ollut mahdollis-

ta. Lain perusteella muodostettiin vuosina 1924–38 noin 13 500 uutta pientilaa.

3.2.6.3 Siirtoväen pika-asutuslaki

Talvisodan seurauksena menetettyjen alueiden lähes 450 000 karjalais-ta eli 12 % koko maan väestöstä oli sijoitettava jäljelle jääneeseen Suomeen. Tästä väestöstä lähes puolet oli maataloudesta toimeentulonsa saaneita. Kun sota päättyi 13.3.1940, niin jo 28.6.1940 säädettiin pika-asutuslaki (346/1940). Sen perusteella ehdittiin perustaa noin 8.000 erityyppistä tilaa, mutta toiminnan keskeytti kesäkuussa 1941 alkanut jatkosota.

3.2.6.4 Vuoden 1945 maanhankintalaki

Neuvostoliittoa vastaan käyty jatkosota päättyi syksyllä 1944 ja sen seurauksena Suomi joutui luovuttamaan aluetta noin 4,5 miljoonaa hehtaaria. Karjalan osuus oli noin 2,5 miljoonaa hehtaaria, ja sillä alueella asui pääosa runsaan 400 000 hengen siirtoväestä. Muut luovutetut alueet olivat Petsamo sekä osia Sallasta ja Kuusamosta. Peltoa oli luovutetulla alueella noin 12 % maan koko peltoalasta. Uuden asutusurakan vaatima maanhankintalaki (MHL, 396/1945) annettiin jo 5.5.1945 eli samoihin aikoihin kuin koko 2. maailmansota oli Euroopan osalta päättymässä. Lain nopeaa valmistamista nopeutti siirtoväen pika-asutuslaista saadut myönteiset kokemukset.

Maanhankintalaissa maansaajien ryhmää laajennettiin huomattavasti siirtoväkeä laajemmaksi. Maansaantiin oikeutetuiksi tulivat myös rintamamiehet, sotalesket ja -orvot sekä ne henkilöt, jotka asutustoiminnan seurauksena menettivät työpaikkansa. Lisäksi voitiin antaa lisämaata liian pieniksi katsotuille tiloille. Siirtoväki saikin kaikesta käytetystä maasta vain hieman alle puolet. Muodostetuista viljelystiloista pääosa annettiin siirtoväelle, kun asuntotonteista ja -tiloista suurin osa meni rintamamiehille. Maata käytettiin myös lisämaaksi olemassa olleille tiloille.

Ensisijaisesti maata oli maanhankintalain tarkoituksiin hankittava valtion maista ja vapaaehtoisilla kaupoilla. Jos se ei riittänyt, pakkolunastettiin alueita rappiutiloista, tilakeinottelijoilta, yhtiöiltä, seurakunnilta, kunnilta, muilta yhteisöiltä ja harrastelijaviljelijöiltä. Jos näinkään ei saatu tarpeeksi maata, voitiin lunastaa myös toimivista maatiloista, ei kuitenkaan alle 15 peltihehtaarin tiloista (käytännössä tämä raja oli kuitenkin 25 ha).

Maata hankittiin yhteensä noin 2,8 miljoonaa hehtaaria, josta 1,3 miljoonaa hehtaaria oli valtion maata. Tästä alueesta perustettiin maansääjille:

- viljelystiloja (peltoa 6-15 ha)	noin 30 000 kpl.
- asuntoviljelystiloja (peltoa 2-6 ha)	noin 15 000 kpl
- asuntotontteja (noin 0,2 ha)	noin 56 000 kpl
- kalastustiloja	noin 700 kpl
- lisämaa-alueita	noin 33 000 kpl
- yhteismetsiä ja -laitumia	noin 1 000 kpl

Maanhankintalain voidaan katsoa tulleen loppuun saakka toteutetuksi 1950 -luvun jälkipuoliskolla. Näin nopea toiminta ei olisi ollut mahdollista ilman tehokasta organisaatiota. Kiireisimpänä aikana näissä tehtävissä työskenteli *Veikko Vennamon* johdolla noin 3 000 henkeä. Suomen maanmittarikunnasta oli hyvin suuri osa kiinnitettyinä näihin tehtäviin ja lisäksi mukana oli paljon metsänhoitajia, agronomeja, agrolougeja sekä juristeja.

3.3 Nykyinen kiinteistöjärjestelmä

3.3.1 Kiinteistörekisteri

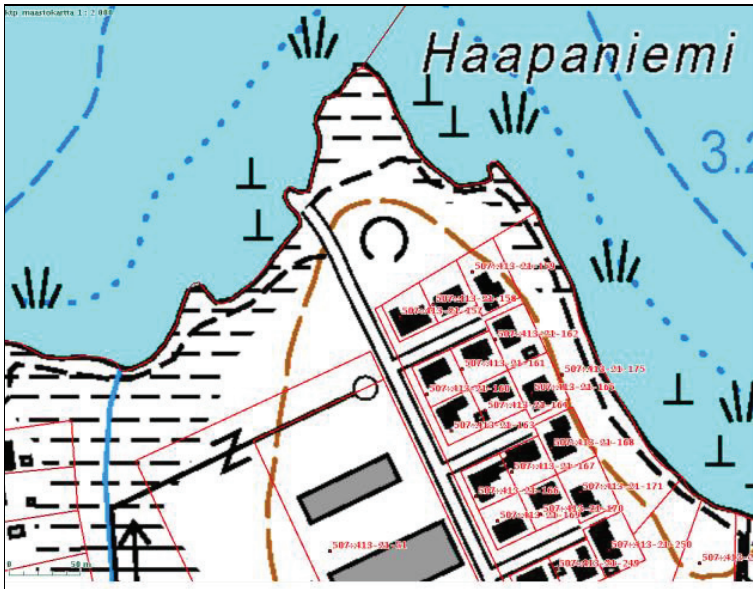
Suomessa kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöt ja muut maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköt. Kiinteistörekisteriä pidetään kunnittain ja se kattaa valtakunnan koko alueen. Kiinteistörekisterissä maa- ja vesialueet yksilöidään kiinteistötunnuksen ja rekisterikartan osoittaman rekisteriyksikköjaotuksen avulla.

Rekisteriyksiköiden ominaisuus-, sijainti- ja muut sitä koskevat tiedot merkitään kiinteistörekisterissä asianomaisen rekisteriyksikön kohdalle. Tällaisia tietoja ovat muun muassa yksikön tunnus, rekisteröimisajankohta, pinta-ala, laatu, rasitteet, etuudet sekä osuus yhteiseen alueeseen ja etuuteen (KRL 7 §). Kiinteistörekisteriin merkitään lisäksi KRA 6 ja 7 §:n tarkoittamat tiedot kuten kiinteistön muodostuminen emäkiinteistöistä, rasitteisiin rinnastettavat toimituksissa perustetut käyttöoikeudet ja -rajoitukset, tieto rekisteriyksikön sijainnista oikeusvaikutteisen yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan tai MRL 53 §:n mukaisella rakennuskieltoalueella sekä kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä luovutetut määräalat ja yhteisalueosuudet. Myös tiedot kiinteistöjen muodostushistoriasta säilytetään kiinteistörekisterissä (KRA 9 §).

Kiinteistörekisterin historiasta ja tietosisällöstä katso tarkemmin Hokkanen 2004, Hyvönen 1998 ja Lappalainen 2002.

Kiinteistörekisteriä ylläpidetään rekisteröimällä siihen kiinteistötoimituksista sekä kiinteistörekisterinpitäjän ja muiden viranomaisten päätöksistä aiheutuvat muutokset. Kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta MRL 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin kunnan kiinteistönsinööri, jos kunta on päättänyt ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta (KRL 5 §). Vuonna 2014 kiinteistörekisteriä ylläpitäviä kuntia on 75 kpl. Rekisterinpidon kaksijakaisuus liittyy sekä historiallisiin syihin että kiinteistötietojärjestelmän hallintoa koskeviin ratkaisuihin. (katso kohta 3.1.6 Kehitys kaupungeissa)

Sijaintitiedon on oltava kiinteistörekisterissä numeerisessa muodossa siten, että kiinteistöjaotus voidaan tarpeen vaatiessa tulostaa kartaksi. Kiinteistörekisterikartta osoittaa voimassa olevat rekisteriyksiköt ja siihen merkitään rekisteriyksiköiden rajat ja yksiköiden tunnistamiseksi tarpeelliset tiedot. Esimerkki kiinteistörekisterikartasta on kuvassa 9/3.



Kuva 9/3. Kiinteistörekisterikartta 1:5000. [Pohjakartta © Maanmittauslaitos, lupa n:o 4727/MML/14].

Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää. Kiinteistörekisterilaissa tarkoitettu tieto tai muussa laissa kiinteistörekisteriin merkittäväksi säädetty toimitus tai muu tieto katsotaan kiinteistörekisteriin merkityksi siitä lukien, kun kyseinen tieto on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään (KRL 1.2 §). (katso kohta 3.5 Kiinteistötietojärjestelmä). Kiinteistörekisteritietojen julkisuuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja niitä koskevasta tie-

topalvelusta on voimassa, mitä kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002) säädetään (KRL 9 §).

3.3.2 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Maakaaren (MK, 540/1995) 7 luvussa tarkoitetun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot muodostavat kiinteistöjärjestelmän kirjaamisosan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinteistötiedot perustuvat kiinteistörekkisterin tietoihin ja sen ylläpitovastuu siirtyi käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle vuoden 2010 alusta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamisasioina lainhuudot, erityiset oikeudet ja kiinnitykset. Kirjaamisasioista rekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. (MK 5:1 §.) Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisällöstä on säädetty tarkemmin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetuksen (960/1996) 2 luvussa.

Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen. (MK 10:1 §).

Erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan sopimukseen perustuva oikeus käyttää toisen omistamaa kiinteistöä. Kirjattava erityinen oikeus voi olla vuokraoikeus, muu käyttöoikeus, eläkeoikeus (syytinki), metsänhakkuuoikeus, oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus tai sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta (MK 14:1.1 ja 3 §). Metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta ja irrottamisoikeus enintään 50 vuotta oikeuden perustamisesta sekä käyttöoikeus enintään laissa säädetyn enimmäisajan (MK 14:1.2 §). Kirjaamalla voidaan määrittää myös kiinteistöllä sijaitsevan, elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumista kiinteistöön (MK 14: 4 ja 5 §).

Erityistä oikeutta ei kuitenkaan saa kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. Tällaiset oikeudet kirjataan pääsääntöisesti kiinteistörekisteriin. *Maanvuokraoikeuden* ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakeamaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai

kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella (MK 14:2.1 §).

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Lisäksi kiinteistöpanntioikeus julkisoikeudellisen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannun saamisen vakuudeksi (esim. kiinteistötoimitusmaksun) perustetaan kirjaamalla se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (MK 15:2 §).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 18 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia (MK 7:2 §).

3.3.3 Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus

Kiinteistörekisterin luotettavuus Suomessa perustuu sen tosiasiallisesti hyvään laatuun. Julkista luotettavuutta rekisterillä ei sanan varsinaisessa merkityksessä ole. (Hyvönen 1998 s. 165.) Valtiolla tai kunnalla kiinteistörekisterin pitäjänä on kuitenkin korvausvastuu kiinteistörekisterissä olevasta virheestä vahingonkorvauslain (412/1974) yleisten säännösten sekä KRL 11, 12 ja 13 §:n perusteella.

Kiinteistörekisterin vakavimmat virheet ja puutteet koskevat asemakaava-alueiden ulkopuolisia tie- ja rasiteoikeuksia. Aikaisemmin, ennen JAKO -tietojärjestelmän käyttöönottoa vuonna 1998, kiinteistötoimituksissa oli yleistä, ettei emäkiinteistöön kohdistuneita tie- ja rasiteoikeuksia kohdennettu toimituksessa muodostettuihin uusiin kiinteistöihin. Tällöin kiinteistörekisterissä voi olla ainoastaan merkintä ”vanhat rasiteoikeuden kohdistuvat tähän tilaan” tai ”rasitteista, katso pöytäkirja”. JAKO -tietojärjestelmän käyttöönoton jälkeen kaikki tie- ja rasiteoikeudet perustetaan käyttöoikeusyksiköinä, joilla on sijainti ja jotka päivittyvät automaattisesti kohdentumaan kiinteistötoimituksessa muodostettuihin kiinteistöihin. (Lukkarinen 2006.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on Suomessa julkinen luotettavuus ja kirjauksiin perustuvia oletettavia suojataan silloinkin, kun ne eivät vastaa todellisuutta (Jokela et al. 1997 s. 202). Virheellisen tiedon vuoksi vahinkoa kärsineellä on oikeus saada korvaus aiheutuneesta vahingosta valtion varoista (MK 13:6 §).

Julkinen luotettavuus tulee maakaaren järjestelmässä ilmi erityisesti maakaaren 13 luvun 4, 5 ja 6 §:n säännöksistä. Julkinen luotettavuus tarkoittaa, että rekisteriin merkityn omistajan kanssa kiinteistöä koskevan oikeustoimen solminut saa pääsääntöisesti luottaa oikeutensa pysyvyyteen, vaikka lainhuudon haltija ei olisikaan ollut kiinteistön ”oikea omistaja”. Oikea omistaja saa puolestaan korvauksen kärsimästään vahingosta valtion varoista. Jos poikkeuksellisesti suojaa annetaankin oikealle omistajalle, lainhuutomerkintään luottanut saa vastaavasti korvauksen vahingosta, joka hänelle syntyy oikeuden menettämisen seurauksena. Suojaa annetaan vain

sellaiselle, joka on niin sanotusta perustellussa vilpittömässä mielessä.

3.3.4 Kiinteistötietojärjestelmä

Vuoden 2003 alusta voimaantullut laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002) loi koko maan kattavan, yhtenäisen kiinteistötietojärjestelmän. Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on valtakunnallinen kiinteistötietopalvelun julkinen perustietojärjestelmä – digitaalinen tietopankki. Kiinteistötietojärjestelmään kuuluu tällä hetkellä kiinteistöosa ja kirjaamisosa. Kiinteistöosa käsittää yhtenäisen kiinteistörekisterin ja -kartan, joita ylläpidetään osaksi Maanmittauslaitoksessa ja osaksi asemakaava-alueilla kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa (75 kpl).

Kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosaan kuuluvaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos. Kirjaamisosaan kuuluu lisäksi henkilötieto-osa, johon kirjataan kiinteistön omistajien sekä erityisten oikeuksien haltijoiden nimi- ja osoitetiedot. Näitä tietoja ylläpidetään tietosiirron Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmästä.

Kiinteistötietojärjestelmän suunnitelmaosan (suunnittelutietojärjestelmän) toteuttaminen on edennyt varsin hitaasti 1960 -luvulta alkaen. Pääosa järjestelmään aiotuista suunnitelmätiedoista kuluu hallinnollisesti ympäristöministeriön vastuulle. Suunnitelmaosa on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensimmäisiä tietojärjestelmään otettavia aihepiirejä ovat asema- ja yleiskaavat, rakennuskiellot, luonnonsuojelu- ja suojeluohjelma-alueet sekä Natura-alueet.

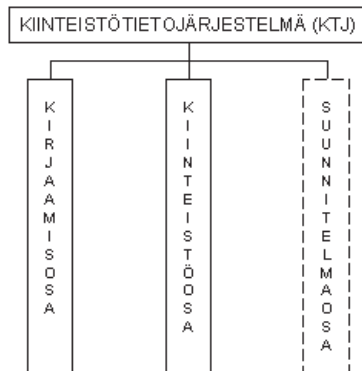
Käytännössä Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistötietojärjestelmän hallinnosta, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä (KTJ-laki 10 ja 12 §). Jokaisella viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla. (HE 141/2001.)

*Kiinteistötietojärjestelmän kehittämisen voidaan katsoa Suomessa käynnistyneen jo vuonna 1979 tehdyllä valtioneuvoston periaatepäätöksellä. Valtioneuvosto täsmensi vuosina 1984, 1987 ja 1990 periaatepäätöksillään kiinteistötietojärjestelmän muodostamista. Periaatepäätösten mukaan järjestelmään oli tarkoitus kuulua osajärjestelminä **kiinteistöosa** (kiinteistörekisteritiedot), **kirjaamisosa** (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritiedot) ja **suunnitelmatietojärjestelmä**¹⁶ (asema- ja rakennuskaavatiedot, rakennuskieltotiedot sekä eräät muut*

¹⁶ Suunnitelmatietojärjestelmä -termiä on käytetty tarkoittamaan sähköistä tietopalvelukokonaisuutta, jonka avulla maankäyttöä koskevat lainvoimaiset päätökset, kuten asema- ja yleiskaavat, rakennuskiellot ja luonnonsuojelupäätökset voitaisiin tarjota käyttäjien nähtäville ja saataville yhdessä kiinteistötietojen ja muiden paikkatietojen kanssa.

maankäyttöä koskevat tiedot). Lisäksi järjestelmään oli tarkoitus kuulua kuntakohtaisia kiinteistötietojärjestelmiä.

Suunnitelmatietojärjestelmän toteuttaminen on kuitenkin edelleen kesken. Ongelmana sen toteuttamisessa on siihen kirjattavien tietojen päivityksen organisointi. Viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmän tietosisältöön kuuluvan tiedon tuottaminen, on paikkatietoinfrastruktuurista annetun lain (421/2009) mukaan myös velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla. Ongelmana on, että Suomessa on tällä hetkellä 320 kuntaa, jotka vastaavat alueidensa muun muassa asema- ja yleiskaavoituksesta ja joiden kaikkien osalta suunnitelmaosan tietojen päivitys olisi organisoitava.



Kuva 10/3. Kiinteistötietojärjestelmän osajärjestelmät **kiinteistöosa** (kiinteistörekisteritiedot), **kirjaamisosa** (lainhuuto- ja kiinnitys-rekisteritiedot) ja **suunnitelmaosa** (asema- ja rakennuskaavatiedot, rakennuskieltotiedot sekä eräät muut maankäyttöä koskevat tiedot). Suunnitelmaosan toteuttaminen on kesken.

Paikkatietoinfrastruktuurista annetulla lailla (421/2009) on KTJ:n tietojen yhteiskäyttöä muiden viranomaisten aineistojen kanssa tehostettu. Lain tarkoituksena on parantaa viranomaisten hallussa olevien paikkatietoaineistojen saatavuutta ja käyttöä luomalla yhtenäinen ja EU:n INSPIRE -direktiivin mukainen paikkatietoinfrastruktuuri ja saattamalla sen palvelut yleisesti käytettäviksi. Paikkatietoinfrastruktuurin toteuttamisessa ja kehittämisessä keskeinen ja koordinoiva rooli on Maanmittauslaitoksella.

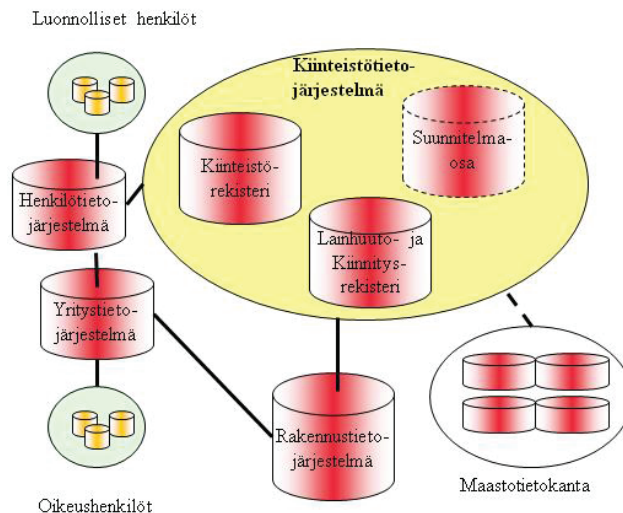
Kiinteistötietojärjestelmä on julkinen ja jokaisella on oikeus saada tietoja ja otteita kiinteistötietojärjestelmään kuuluvista tiedoista.

3.4 Perusrekisterit

Kiinteistötietojärjestelmän ohella yhteiskunnan perusrekistereitä Suomessa ovat henkilötietojärjestelmä, rakennustietojärjestelmä ja yritys-

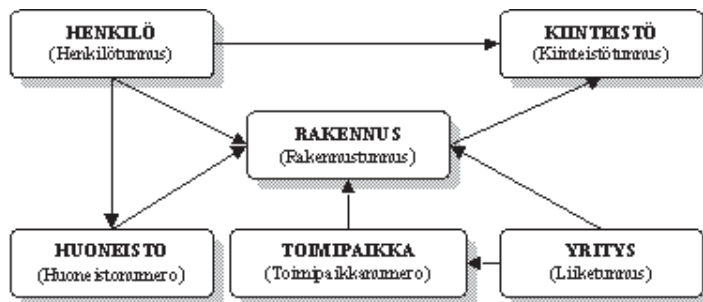
tietojärjestelmä. Perusrekisterien tarkoituksena on yksilöidä yhteiskunnan perusyksiköitä, joita ovat luonnolliset henkilöt ja yhteisöt sekä kiinteistöt ja rakennukset. Perusrekisterit sisältävät tietoja perusyksiköiden ominaisuuksista ja yhteyksistä, jotka ovat yksilön ja yhteiskunnan kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Perusrekisterit ovat pitkälle kehittyneen nykyaikaisen tietoyhteiskunnan välttämätöntä infrastruktuuria. (Hyvönen 1998 s. 145–146.)

Perusrekisterien ominaisuuksia ovat kattavuus ja luotettavuus. Kattavuus merkitsee sitä, että järjestelmään kirjataan kaikki määritelmän mukaiset perusyksiköt ja niille annetaan viralliset tunnuksset. Luotettavuus perustuu yleensä viranomaisvastuuseen rekisterin pitämisessä. Monikäyttöisyys ja tietosuoja liittyvät järjestelmien käytön rationaalisuuteen. Monikäyttöisyyden periaatteen mukaan tiedot kerätään ainoastaan yhden kerran ja samaa tietokantaa käytetään kaikkiin tarpeellisiin ja lainmukaisiin tarkoituksiin. Tietosuojasta säädetään laissa. Tekniikka on valittava sillä tavoin, että tietosuoja voidaan säilyttää. (Hyvönen 1998 s. 145–146.)



Kuva 11/3. Perusrekisterikokonaisuus (mukaillen Kokkonen 2004).

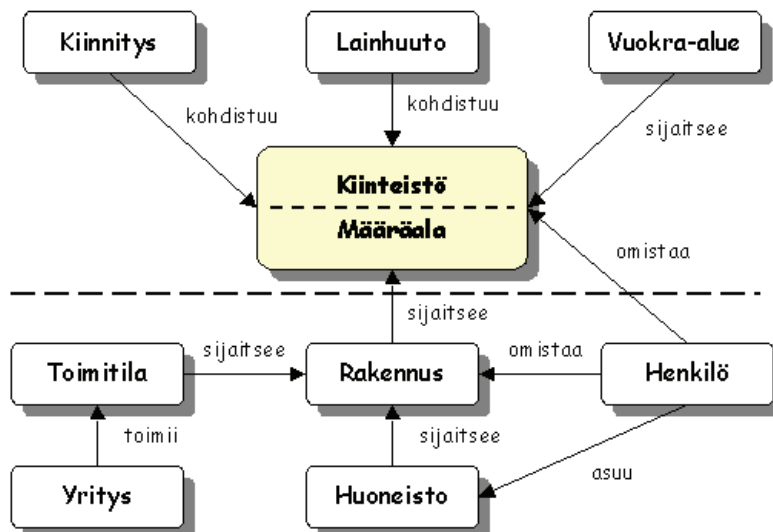
Kuvassa 12/3 on esitetty eri rekisterien tietosisältöjen kytkeytymistä toisiinsa.



Kuva 12/3. Perusrekisteritietojen kytkeytyminen toisiinsa (mukaillen Kokkonen 2004, s. 14).

Kuvassa 13/3 on kuvattu kiinteistötietojärjestelmän ja väestötietojärjestelmän tietosisältöjen kytkeytymistä toisiinsa.

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ (KTJ)



VÄESTÖTIETOJÄRJESTELMÄ (VTJ)

Kuva 13/3. Kiinteistötietojärjestelmän ja väestötietojärjestelmän kytkeytyminen toisiinsa.

3.4.1 Kiinteistötietojärjestelmä

Kuten edellä luvussa 3.5 Kiinteistötietojärjestelmä todettiin kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) perusyksiköitä ovat kiinteistöt ja muut rekiste-

riyksiköt. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat muun muassa ulottuvuuteen liittyvät tiedot, kuten pinta-alat, osuudet yhteisiin ja etuudet sekä rasitteet. Perusyksikön yhteyksiä ovat omistussuhteet, velkakiinnitykset ja muut rasitukset sekä näiden muutokset, kuten määräalan ja kiinteistön saanto, maanvuokra ja kiinnitys. Kiinteistön tunniste on kiinteistö-tunnus. (Hyvönen 1998 s. 147.)

3.4.2 Henkilötietojärjestelmä

Henkilötietojärjestelmästä säädetään väestötietolaissa (507/1993) ja -asetuksessa (886/1993) sekä henkilörekisterilaissa (471/1987) ja asetuksessa (476/1987). Henkilötietojärjestelmän perusyksikkö on ihminen eli luonnollinen henkilö. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat sukupuoli ja äidinkieli. Rekisteröitäviä yhteyksiä ovat kansalaisuus, kotikunta, asunto, seurakunnan tai uskontokunnan jäsenyys, lapseus, huolto ja holhous sekä avioliitto ja näiden yhteyksien muutokset, kuten syntymä ja kuolema. Henkilön tunnistetietoja ovat syntymäaika ja henkilötunnus sekä suku- ja etunimet. Yhteys henkilöstä kotikuntaan ja osoitteeseen käy rakennuksen kautta. Väestötietojärjestelmä (VTJ) muodostaa henkilötietojärjestelmän perustan. (Hyvönen 1998 s. 146–147.)

3.4.3 Rakennustietojärjestelmä

Rakennustietojärjestelmästä säädetään väestötietolainsäädännössä ja rakennuslainsäädännössä. Henkilötietojen lisäksi väestötietojärjestelmässä (VTJ) on tiedot yli kolmesta miljoonasta rakennuksesta ja lähes kolmesta miljoonasta asunnosta. Rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan tiiviissä yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja maistraattien kanssa. Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan usein kansainvälisen käytännön mukaisesti rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR). Rakennustietojärjestelmän perusyksikkö on rakennus. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat käyttötarkoitus, materiaali, varusteet, tilavuus, palosuojat, kerrokset, huoneistot sekä muut vastaavat tilat. Rakennuksen yhteyksiä ovat kuuluminen kiinteistöön, liittymät verkostoihin, omistus- ja hallintasuhteet sekä näiden muutokset, kuten rakennushankkeet, rakennusluvut, peruskorjaukset ja purkamiset. Rakennuksen tunniste on rakennustunnus, joka muodostuu kiinteistötunnuksesta ja rakennuksen järjestysnumerosta. (Hyvönen 1998 s. 147–148.)

3.4.4 Yritystietojärjestelmä

Yritystietojärjestelmää (YTJ) säätelevät toiminimilaki (128/1979), prokuralaki (130/1979) ja kaupparekisterilaki (129/1979) sekä yritysmuoto-kohtainen lainsäädäntö, säädökset liike- ja yhteisötunnuksista samoin

kuin eräät EU:n direktiivit. Yritystietojärjestelmän perusyksikkö on yritys tai muu yhteisö, kuten yhdistys, säätiö, julkishallinnon viranomainen tai elinkeinonharjoittaja. Perusyksikön ominaisuuksia ovat toimiala, yritysmuoto, kieli, liikevaihto, henkilökunta ja toimipaikat. Perusyksikön yhteyksiä ovat liittymät postin, puhelimen ja sähköisen viestinnän palveluverkkoihin, omistus- ja hallintasuhteet, toimitilat sekä näiden muutokset, kuten yrityksen perustaminen ja lakkaaminen. Yhteisön tunnistetta ovat yritys- ja yhteisötunnus¹⁷ (Y-tunnus) sekä nimi ja toiminimet. Yhteisön toimipaikka paikannetaan rakennuksen koordinaattien avulla. Yritystietojärjestelmään kuuluvat patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä kaupparekisteri sekä tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri. Siihen liittyvät myös eräät muut verohallinnon, kuntien, maakuntaliittojen, ministeriöiden ja työvoima- ja elinkeinokeskusten rekisterit. (Hyvönen 1998 s. 147.)

3.5 Kiinteistöjärjestelmän suhde maankäytön ohjaukseen

3.5.1 Kiinteistöjärjestelmän ohjaus

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön yhtenä tavoitteena on taata kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus siten, että kiinteistöjaotus ja maanomistusyksiköt ovat yhtenevät, mutta säännösten tehtävänä ei ole ohjata alueiden käyttöä eikä ratkaista niiden rakentamiskelpoisuutta. Suomen kiinteistöjärjestelmälle on tyypillistä, että muun kiinteistön kuin sitovan tonttijaon mukaisen tontin ei tarvitse olla käyttöyksikkö. Siten esim. mahdollisuus rakentaa haja-asutusalueella niin sanotun perusrakennusoikeuden puitteissa on kiinteistöjaotuksesta riippumatonta.

Kiinteistönmuodostamislaki (KML, 554/1997) ohjaa:

- kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista (esim. lohkominen ja halkominen),
- kiinteistöjaotuksen muuttamista muulla tavoin (esim. tilusvaihto, rakennuspaikan osan lunastaminen, uusjako, rakennusmaan järjestely, rasitetoimitus),
- kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä tai muiden kiinteistöjaotusta koskevien asioiden vahvistamista tai epäselvyyksien selvittämistä (esim. rajankäynti) ja
- kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimistä ja yhdistämistä (esim. tilan, tontin ja yleisen alueen rekisteröiminen, kiinteistöjen yhdistäminen).

¹⁷ Yritys- ja yhteisötunnus (Y-tunnus) on viranomaisten yritykselle ja yhteisölle antama tunnus, joka korvaa ennen käytössä olleen kaupparekisterinumeron, säätiörekisterinumeron ja LY-tunnuksen. Yritys- ja yhteisötunnuksesta on seitsemän numeroa, väliviiva ja tarkistusmerkki eli se on muotoa 1234567-8.

Kiinteistörekisterilaki (KRL, 392/85) ohjaa kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä julkiseen kiinteistörekisteriin merkittäviä tietoja, joita ovat muun muassa: kiinteistötunnus, kiinteistön pinta-ala, kiinteistön syntytapa ja kiinteistöjaotuksen muutokset, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, rasiteoikeudet ja luovutetut määräalat (katso KRL 7 § ja KRA 6 §).

3.5.2 Maankäytön ohjaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL, 132/1999) ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä. Ohjaus tapahtuu eriasteisten kaavojen sekä rakennus- ja poikkeuslupamenettelyn avulla. Näistä tehtävistä vastaavat kuntien rakennuslupa- ja kaavoitusviranomaiset sekä valtion ympäristöviranomaiset: ympäristöministeriö ja alueelliset ELY keskuskeskukset (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset).

Muussa lainsäädännössä säännöksiä siitä, mihin maa- ja vesialueita ylipäättään voidaan käyttää, sisältyy myös esimerkiksi maa-aineslakiin, kaivoslakiin, metsälainsäädäntöön, vesilakiin, kalastuslakiin, ulkoiluun, muinaismuistolakiin ja luonnonsuojelulakiin.

3.5.3 Kiinteistönmuodostuksen yhtymäkohdat rakentamiseen ja kaavoitukseen

Valtaosa kiinteistötoimituksista ja erityisesti kiinteistönmuodostamistoimituksista tehdään rakentamishankkeita varten. Kiinteistönmuodostamislain säännökset eivät silti ohjaa alueiden käyttöä, eikä KML:n nojalla ratkaista sitä, mihin tarkoitukseen jotakin aluetta saadaan käyttää. Nämä ratkaisut tehdään kaavoituksessa ja rakennuslupamenettelyssä.

Toisaalta rakentamisen edellytyksiä ja kiinteistönmuodostamista ei KML:ssa ole kokonaan erotettu toisistaan. Yhtymäkohtia ovat rakentamisen ohjaamiseksi KML:iin sisällytetyt eräitä kiinteistönmuodostamista koskevia osittamisrajoituksia (KML 32, 33 ja 53 §). Ne rajoittavat rakennuspaikan muodostamista. Lisäksi KML:ssa on tontinosan lunastusta ja tilusjärjestelyjä koskevat säännökset, joiden avulla voidaan edistää kaavan toteuttamista.

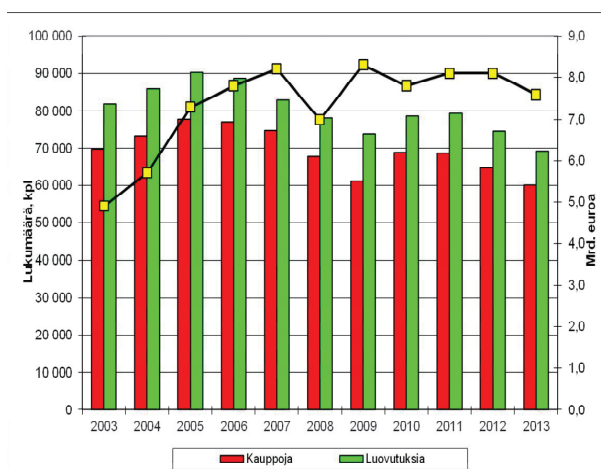
Asemakaava-alueella kaava määrää alueen käyttötarkoituksen ja siellä osittamisrajoitusten tarkoituksena on ohjata kiinteistöjaotusta sellaiseen suuntaan, ettei se vaikeuta asemakaavojen toteuttamista. Lisäksi osittamisrajoitukset edistävät oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella virkistys- ja suojelualueiden toteuttamista, rakentamisen ohjaamista suunnittelutarvealueilla, asemakaavan laatimista varten rakennuskielossa olevien alueiden suunnittelua sekä ranta-alueiden suunnitelmallista käyttöä. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella osittamisrajoitusten tarkoituksena on edistää rakennuspaikan perusvaatimusten to-

teutumista. Käytännössä osittamisrajoitukset ohjaavat ennakkoon määräalojen luovuttamista rakentamista varten.

4. Kiinteistön luovutus

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella, kuten esimerkiksi purkamalla määräosainen yhteisomistus jakosopimuksella tai luovuttamalla kiinteistö apporttina perustettavaan osakeyhtiöön (luovutussaannot). Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja sen rajoiltaan määrätyn määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen. (MK 1:1-2 §). Kiinteistön omistaja voi vaihtua myös muuhun kuin luovutussaantoon perustuen. Yleisimpiä tällaisia saantoja ovat perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen ja pakkohuutokauppaan perustuvat saannot. (Jokela et al. 1997 s. 22–23.)

Vuonna 2013 Suomessa tehtiin 69 357 kiinteistön luovutusta, joista kiinteistöjen kauppia oli 60 131 kappaletta (katso kuva 1/4). Rahaa kiinteistökauppoihin käytettiin vuonna 2013 noin 7,6 miljardia euroa.

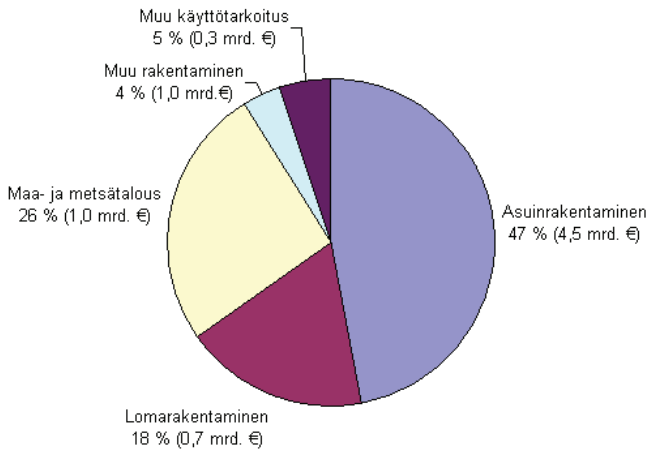


Kuva1/4. Kiinteistönluovutusten ja kiinteistökauppojen määrä sekä maksettujen kauppahintojen summat vuosina 2003–2013 (MML 2014a).

Seuraavassa esityksessä kiinteistön luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön kauppaa, ellei tekstissä erikseen toisin mainita. Lisäksi kiinteistökaupan transaktioprosessia kuvataan tällöin lähtökohtaisesti kiinteistötoimitusten toimitustuotannon näkökulmasta.

Kiinteistökauppojen lisäksi vuonna 2013 tehtiin 873 vaihtoa, 6 715 lahjoitusta, 1 325 jakosopimusta tai vastaavaa luovutusta ja 303 edellä mainittujen luovutusten yhdistelmää.

Kiinteistönluovutusten lukumäärä ja kauppahintojen kokonaismäärä eri maankäyttötarkoituksiin vuonna 2013 on esitetty kuvassa 2/4.



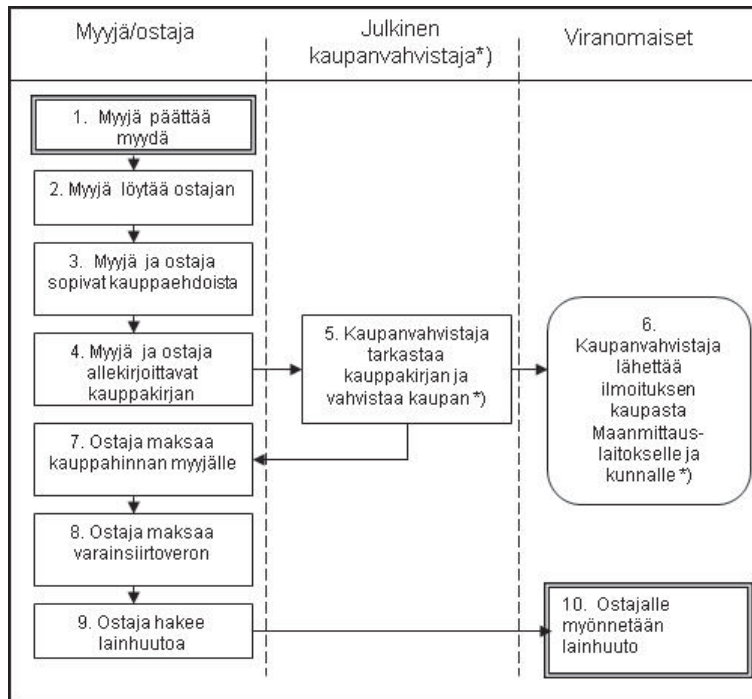
Kuva 2/4. Kiinteistönluovutusten määrä (%) ja maksetut kauppahinnat (mrd. €) eri maankäyttötarkoituksiin vuonna 2013 (MML 2014a).

4.1 Kiinteistökaupan transaktioprosessi

Suomessa myyjä ja ostaja voivat keskenään sopia kiinteistön kaupasta ja kaikista sen kauppaehtoista. He voivat myös itse laatia kauppakirjan, allekirjoittaa sen ja ottaa yhteyttä valitsemaansa julkiseen kaupanvahvistajaan, joka osapuolten yhtä aikaa saapuvilla ollen tarkastaa että kauppakirja täyttää maakaaren muotovaatimukset ja vahvistaa kaupan (MK 2:1.1 §).

Kauppa voidaan tehdä myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä – kiinteistökaupan verkkopalvelussa, jolloin julkista kaupanvahvistajaa ei tarvita ja lainhuutoasia tulee vireille ilman eri hakemusta heti kun kauppa on tehty sitovasti järjestelmässä. (MK 2:1.2 ja 5:3 §:t sekä MK 9a luku.)

Kuvassa 3/4 on esitetty yksinkertaisin kiinteistökaupan prosessi, jossa ostaja ja myyjä solmivat kaupan ilman kiinteistönvälittäjän, kiinteistöarvioijan tai muiden ulkopuolisten asiantuntijoiden avustusta.



Kuva 3/4. Kiinteistökaupan prosessi.

*) Jos kiinteistökauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistökaupan verkkopalvelussa, julkista kaupanvahvistajaa ei tarvita ja lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta heti, kun kauppa on sitovasti tehty. (MK 2:1.2 ja 5:3 § sekä MK 9a luku).

Kuvassa3/4:

- 1) Myyjä päättää myydä kiinteistön.
- 2) Myyjä markkinoi itse kiinteistöä ja löytää ostajan.
- 3) Myyjä ja ostaja sopivat kauppaehdoista ja laativat kauppakirjan.
- 4) Myyjä ja ostaja allekirjoittavat kauppakirjan.
- 5) Myyjän ja ostajan valitsema julkinen kaupanvahvistaja tarkastaa, että kauppakirja täyttää maakaaren 2:1 §:ssä säädetyn kauppakirjan määrämödon ja vahvistaa kaupan ostajan ja myyjän yhtä aikaa paikalla ollessa.
- 6) Kaupanvahvistaja tekee sähköisesti kiinteistönluovutusilmoituksen kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja sille kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.
- 7) Kiinteistökaupassa kauppahinnan maksu myyjän ja ostajan välillä voidaan vapaasti sopia. Normaalisti omistusoikeus myytyyn kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaan maksettu. Omistusoikeuden siirryttyä ostajalle hänellä on oikeus hakea lainhuuto saannolle.

- 8) Ostaja maksaa valtiolle kaupasta menevän varainsiirtoveron (4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta)
- 9) Ostaja hakee lainhuutoa Maanmittauslaitokselta (lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjä).
- 10) Maanmittauslaitos tutkii saannon laillisuuden ja myöntää ostajalle lainhuudon.

Myyjä ei kuitenkaan yleensä itse hoida kiinteistön myyntiä,¹⁸ vaan hän tekee toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän¹⁹ kanssa kiinteistökaupan hoitamiseksi. Tällöin kiinteistönvälittäjä hoitaa kiinteistön markkinoinnin ja hankkii kaupanteossa tarvittavat rekisteriotteet, yms. asiakirjat sekä laatii kauppakirjan. Jos kaupassa käytetään apuna kiinteistönvälittäjää, hän tavallisesti hoitaa myös kiinteistön arvioinnin.

Kiinteistön arvon määrittämiseksi ostaja tai myyjä voi myös pyytää erillisen arvion sopivaksi katsomaltaan yritykseltä tai henkilöltä (kiinteistönvälityслиikkeeltä, metsänhoitoyhdistykseltä, auktorisoidulta kiinteistönarvioijalta, etc.). Vastaavasti kiinteistön kuntoarvio voidaan tilata niiden tekemiseen erikoistuneelta yritykseltä tai asiantuntijalta. Pelkästään kauppakirjan laadinnassa ostajaa ja myyjää voi avustaa esimerkiksi asianajaja, pankkilakimies, maanmittausinsinööri tai kauppakirjan vahvistava julkinen kaupanvahvistaja.

4.1.1 Kiinteistökaupan määrämuoto

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti tai Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Jos kauppa tehdään kirjallisesti, myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. (MK 2:1.1 §.)

Kiinteistön kauppakirjasta on aina käytävä ilmi 1) luovutustarkoitus, 2) luovutettava kiinteistö 3) myyjä ja ostaja sekä 4) kauppahinta ja muu vastike. (MK 2:1.1 §). Nämä ehdot muodostavat kiinteistökaupan vähimmäisisällön. Jos niistä ei ole kaupassa sovittu, katsotaan, ettei kauppa ole lainkaan syntynyt. Muista kaupan ehdoista, kuten hallinnan luovutuksesta ja maksuaikataulusta, voidaan sopia vapaamuotoisesti. Jos on sovittu jäljempänä selostettavista purkavasta tai lykkäävästä

¹⁸ Voidaan arvioida, että noin 75 - 80 % kaikista kiinteistökaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avustuksella.

¹⁹ Ammattimainen asuntojen ja kiinteistöjen välitys on Suomessa luvanvaraista. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa aluehallintoviraston luvalla vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälityслиikkeeksi. Välityслиikkeessä on oltava vastaava hoitaja, jolla on erityisessä kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (katso laki kiinteistönvälityслиikkeistä 1075/2000).

kauppaehdosta, ehto on kuitenkin otettava vahvistettuun kauppakirjaan. (Jokela et al. 1997 s. 34–46.)

Luovutustarkoitus tarkoittaa sitä, että myyjän tarkoituksena on siirtää kiinteistön omistusoikeus ostajalle. Jos osapuolten tarkoituksena on luovuttaa kiinteistö vain velan vakuudeksi (vakuusluovutus), kyseessä ei ole kiinteistön kauppa.

Luovutettava kiinteistö on yksilöitävä sellaisella tarkkuudella, että voidaan riidattomasti selvittää, minkä kiinteistön kaupasta on kyse. Kiinteistö voidaan ilmaista esimerkiksi kiinteistötunnuksen avulla. Luovutettava määräala on määriteltävä yksiselitteisesti selostamalla täsmällisesti sen rajojen tarkka sijainti ja alueen likimääräinen pinta-ala. Jos pinta-ala halutaan määrätä tarkasti, on mainittava, millä perusteella rajojen paikat määrätään lohkomisessa, jotta tarkka pinta-ala täyttyy. Määräalan sijainti voidaan selostaa luovutuskirjassa rajamittojen tai selvien maastomerkkien perusteella. Luovuttaja ja saaja voivat myös merkitä määräalan rajojen kulmapisteet maastoon.

Jos luovutuskirjassa viitataan liitekarttaan, on kartan oltava selkeä. Määräala on merkittävä kartalle siten, että rajat voidaan merkitä kartan perusteella maastoon. Kartan ja luovutuskirjaan merkittyjen määräalan ulottuvuustietojen on oltava yhtäpitävät. Vaikka luovutuskirjassa ei määriteltäisi määräalan ulottuvuutta kartan avulla, on määräala pyrittävä merkitsemään karttaan. Karttaa tarvitaan määräalaa kiinteistörekisterikarttaan merkittäessä ja kauppahintarekisterin ylläpidossa.

Myyjä ja ostaja on voitava selvittää kauppakirjan tietojen perusteella. Kauppakirjaan on syytä merkitä sopijapuolten nimien lisäksi henkilö- tai yhteisötunnukset sekä osoitteet. Jos myyjän (luovuttajan) edustajana toimii asiamies, on hänellä oltava kirjallinen ja yksilöity kiinteistön luovuttamiseen oikeuttava valtakirja. Ostajan (luovutuksen saajan) asiamies voi esiintyä myös suullisen valtuutuksen perusteella.

Vajaavaltaisen asioita hoitaa edunvalvoja (Laki holhous-toimesta 442/1999, 3 §). Alaikäisen edunvalvojina ovat hänen huoltajansa (4 §). Edunvalvoja ei saa ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia kiinteää omaisuutta (34 §). Holhousviranomaisena toimii maistraatti (84 §).

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteätä omaisuutta, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina (Avioliittolaki 411/1987, 38 §).

Kauppahinta ja muu vastike kuten eläkeoikeus, on ilmoitettava kauppakirjassa. Kauppahintaa ei ole välttämätöntä ilmaista rahassa. Riittää, että sopimuksen perusteella kauppahinta voidaan yksiselitteisesti laskea esimerkiksi neliöhinnan perusteella. Myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kauppahintaa, kuin kauppakirjaan on merkitty, vaikka osapuolet olisivat sopineet sitä korkeammasta vastikkeesta. Tällainen

sopimus ns. mustasta kauppahinnasta on MK 2:1,2 §:n mukaan pätemätön. (Kom. 1989:53 s. 84–85.)

Maakaaren kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä noudatetaan, kun kiinteistö luovutetaan kaupalla, vaihdolla²⁰, lahjana tai muulla luovutuksella, esimerkiksi apporttina²¹. Säännöksiä noudatetaan myös kiinteistön määräosan (esim. 1/3) ja määräalan luovutukseen. Samoin MK 2:1.1 §:n muotovaatimus koskee kiinteistökaupan esisopimusta ja kaupan purkamista. Erilaiset yhtiöosuuden tai kuolinpesän osuuden luovutukset ovat tavallisesti irtaimen kauppaa. Jos kuolinpesä kuitenkin myy kiinteistön, on luovutus tehtävä kiinteistökaupan muodossa. (Kasso 2005 s 334–335.)

4.1.2 Kauppasopimuksen sisältö

Lähtökohtana kiinteistön kaupassa on osapuolten sopimusvapaus, joka on ilmaistu MK 2:9 §:ssä. MK 2:9.1 §:n mukaan MK 2:17–34 §:n mukaisia ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Kaikissa kiinteistön kaupoissa sopimusvapautta rajoittaa lisäksi MK 2:11 §:n pätemättömien ehtojen kieltö. Lisäksi MK 2:10 §:n säännös rajoittaa sopimusvapautta niin sanotuissa kuluttajakaupoissa ostettaessa asuinkiinteistöä elinkeinonharjoittajalta. (Jokela et al. 1997 s. 57–80.)

Tietyt ehdot kauppakirjassa ovat aina pätemättömiä. Kiinteistön kaupassa ei ole sitova (MK 2:11.1 §):

- ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;
- ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;
- ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saanonmoitteesta eikä

²⁰ Kaupanvahvistajan todistusta ei tarvita tilusvaihtosopimuksessa silloin, kun vaihto on tarkoitus toteuttaa kiinteistötoimituksessa KML:n 8. luvun mukaisena kiinteistöjen välisenä tilusvaihtona.

²¹ **Apporti** on osakeyhtiön osakkeiden merkintä muuta omaisuutta kuin rahaa vastaan.

- ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.

Ostajan määräämisvaltaa voidaan kuitenkin rajoittaa viiden vuoden enimmäisajan puitteissa sopimalla kauppakirjassa siitä, ettei ostaja saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta (MK 2.11.2 §).

4.1.3 Purkavat tai lykkäävät kauppaehdot

Ehdollinen kauppa on sallittu eli kaupan sopijapuolet voivat sopia purkavista ja lykkäävistä ehdoista. Purkava ja lykkäävä ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupantekopäivästä. Jollei ehdon voimassaoloaikaa ole merkitty kauppakirjaan, se on voimassa viisi vuotta. Kiinteistölle ei myönnetä lainhuutoa ennen ehdon selviämistä, mutta lainhuudatusvelvollisuus alkaa heti. Lainhuutohakemus jätetään lepäämään purkavan ehdon päättymiseen asti. Myyjän suostumuksella kiinteistöön voi saada kiinnitys- ja panttioikeuden, vaikka lainhuuto on jätetty lepäämään.

Esimerkiksi kunta voi kauppasopimuksessa velvoittaa ostajan rakentamaan myydylle kiinteistölle kaavan mukaisen rakennuksen tietyn ajan kuluessa. Toisaalta voidaan sopia, että ostaja saa purkaa kaupan, jollei hän tietyn ajan kuluessa saa lupaa kiinteistön hankkimista tai rakentamista varten.

Myyjä ja ostaja voivat sopia keskenään, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle myöhemmin, esimerkiksi kun kauppahinta on maksettu. Jos asiasta ei sovita mitään, omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä.

Jos kiinteistön kauppa on tehty ehdollisena, kauppa ei peruunnu vain sen vuoksi, että purkavan tai lykkäävän ehdon tarkoittamat seikat toteutuvat. Vaikka kaupan on esimerkiksi sovittu purkautuvan, jollei ostaja määräajassa rakenna kaavan mukaista rakennusta kiinteistölle, ei rakentamisvelvoitteen laiminlyönti yksin siirrä omistusoikeutta takaisin myyjälle. Myyjän on joko pantava käräjäoikeudessa vireille kanne kiinteistön palauttamisesta, taikka kaupan purusta on sovittava myyjän ja ostajan kesken MK 2:1 §:n mukaisesti. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Kun luovutus on peruuntunut tai käynyt mitättömäksi, ostajalla on oikeus hakemuksesta saada maksamansa varainsiirtovero takaisin.

4.1.4 Virheet kaupan kohteessa

Virhe kaupan kohteessa merkitsee sitä, ettei myyty kiinteistö jossain suhteessa ole sellainen kuin on sovittu taikka ostaja olosuhteet huomi-

oon ottaen on voinut perustellusti edellyttää. Virheen on myös oltava vaikutuksellinen, jotta siihen voitaisiin vedota. Toisin sanoen ostaja ei tietoisena virheestä olisi tehnyt kauppaa lainkaan tai virhe olisi vaikuttanut kaupan yksittäisiin ehtoihin, ennen kaikkea sovitun vastikkeen määrään. (Jokela et al. 1997 s. 109–110.)

Kiinteistössä voi olla:

Laatuvirhe (MK 2:17). Laatuvirhe voi syntyä esimerkiksi, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon tahi jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuuksista. Vaikutuksellisten seikkojen ilmoittamatta jättäminen rinnastetaan virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antamiseen. Laatuvirheitä ovat esimerkiksi kiinteistöön kuuluvien rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat kuten vialliset vesi- ja viemärijohdot, routavauriot, vesivauriot, homevauriot ja virheet peltosten laadussa, metsälön puustossa, lomakiinteistön rannan laadussa ja kiinteistön pinta-alassa. Myyjällä on vastuu myös ns. salaisesta virheestä, mikäli kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää (MK 2:17.1 § kohta 5).

Vallintavirhe (MK 2:18 §). Kiinteistössä on vallintavirhe, jos viranomaisen päätös rajoittaa kiinteistön vallintaa tavalla, jota ostaja ei ole kauppaa tehtäessä voinut perustellusti olettaa. Vallintavirhe voi syntyä esimerkiksi, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta, kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai harjoitettuun toimintaan tarvittavasta luvasta tahi siitä, ettei määräalaa tai määräosaa voi muodostaa kiinteistöksi KML:n 4 luvun osittamisrajoituksista johtuen.

Oikeudellinen virhe (MK 2:19 §). Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, mikäli ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle, taikka jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, josta ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt. Oikeudellinen virhe voi syntyä esimerkiksi, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön omistajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kiinteistössä on oikeudellinen virhe myös silloin, jos ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokir-

jat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

Myyjällä on niin sanottu laaja tiedonantovelvollisuus. Se käsittää kaikki ne keskeiset tiedot kiinteistöstä, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön. Vastaavasti ostajalla on myytävän kiinteistön tarkastusvelvollisuus. Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. (MK 22:1 §.)

Kiinteistön virhe ei tarkoita kaupan kohteen puutteellisuutta tai viallisuutta sinänsä. Jos osapuolten tarkoituksena on ollut myydä ja ostaa laho autiotalo, virhettä ei ole, vaikka talon lattia hajoaa ostajan jalkojen alla. Tämä johtuu siitä, että kaupan kohde tässä tapauksessa vastaa sovittua. (Jokela et al. 1997 s. 109.)

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kaupan tekohetkellä. Myyjä vastaa kiinteistössä tällöin olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin. Ostaja ei kuitenkaan saa vedota sellaiseen virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön hallinnan luovutusta. Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan on reklamoitava laatuvirheestä viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. (MK 2:25 §.)

Virheen mahdolliset seuraamukset ovat kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Jos ostaja vetoaa virheeseen, hän saa pidättyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta. Kaupan purku edellyttää, että virhe on olennainen. Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen sekä itsenäisenä seuraamuksena että kaupan purun tai hinnanalennuksen yhteydessä. (MK 2:17–19 ja 30–34 §.)

Lohkomisessa kaupan virhe voi tulla käsiteltäväksi riitana saannon pätevydestä, jos ostaja toimituksen aloittamisen jälkeen vaatii kaupan purkua kaupan kohteessa olevan virheen perusteella. Tällöin toimitusmiesten on päätettävä asiasta (katso kohta 6.3.10 Omistusrii-tojen ratkaiseminen).

4.1.5 Esisopimus

Kiinteistökauppa voidaan tehdä myös kaksivaiheisena. Ensin myyjä ja ostaja tekevät aikomastaan kiinteistökaupasta esisopimuksen ja vasta myöhemmin varsinaisen kauppakirjan. Esisopimuksessa kaupan osa-

puolet sitoutuvat solmimaan lopullisen kiinteistökaupan sen jälkeen, kun tietyt kaupan reunaehdot ovat toteutuneet.

Esisopimuksessa voidaan esimerkiksi sopia, että lopullinen kauppa solmitaan kun alueelle laadittavassa kaavassa kaupan kohteeseen on saatu tietty rakennusoikeus tai kun on saatu tieto siitä, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan²². Esisopimus voidaan tehdä myös yksipuolisesti sitovana. Tällöin se velvoittaa vain toista osapuolta, kun taas toisella osapuolella on valintavalta, haluaako hän tehdä kaupan vai ei. Tällainen optio-oikeus voidaan liittää esimerkiksi maanvuokrasopimukseen, jolloin vuokramiehelle annetaan lunastusoikeus vuokra-alueeseen tiettyjen ehtojen täytyessä. Esisopimuksesta on säädetty MK 2:7 §:ssä ja se on tehtävä MK 2:1.1 §:n määrämuodossa julkisen kaupanvahvistajan myötävaikutuksella. (Jokela et al. 1997 s. 50–56)

4.1.6 Julkinen kaupanvahvistaja

Mikäli kauppaa ei tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kiinteistökaupan muotomääräyksiin kuuluu, että julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kiinteistön kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa (MK 2:1 §).

Kaupanvahvistajat voidaan jakaa virkansa puolesta toimiviin ja maanmittauslaitoksen määräämiin kaupanvahvistajiin. Lisäksi tiettyjen virastojen päälliköt voivat määrätä tehtävään sopivan alaisensa kaupanvahvistajaksi.

Julkisia kaupanvahvistajia ovat *maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi sekä elinkeino- liikenne- ja ympäristökes-*

²² **Kunnan etuosto-oikeudesta** säädetään etuostolaissa (608/1977). Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa ostajalta myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuttaan käyttämällä kunta tulee kauppakirjassa mainitun ostajan tilalle luovutuskirjassa mainituilla ehdoilla. Etuosto-oikeuden kohteena voi olla kunnan alueella oleva kiinteistö, sen määräosa tai määräala sekä samalla kauppakirjalla myyty ertain omaisuus. Etuosto-oikeus ei koske tavanomaisia pientalokauppoja, sillä kiinteistön pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m², Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa pinta-alavaatimus on vain 3000 m². Pinta-alaa koskevan rajoituksen lisäksi etuoston ulkopuolelle jäävät kaupat, joissa ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen puoliso. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta myöskään silloin, kun myyjänä tai ostajan on valtio tai sen laitos tai milloin myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Kunnan on päätettävä oikeutensa käyttämisestä kolmen kuukauden kuluessa ja ilmoitettava siitä kirjallisesti ostajalle ja myyjälle sekä tehtävä asiasta ilmoitus myös kiinteistörekisterin pitäjälle. Ostajan lainhuudatushakemus jätetään lepäämään siksi kunnes etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on kulunut umpeen. Kunnat käyttävät etuosto-oikeuttaan varsin harvoin.

kuksen maanmittausinsinöörit ja ne Maanmittauslaitoksen ja kunnan virkamiehet, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä sekä ne ulkomailla edustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät, joita tarkoitetaan konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä.

Maistraatin, poliisilaitoksen ja ulosottoviraston päällikkö sekä Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva, erikseen määrätty virkamies voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiiehen kaupanvahvistajaksi. Kirjaamisasioita ratkaisevaa virkamiestä ei kuitenkaan saa määrätä kaupanvahvistajaksi.

Jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää, Maanmittauslaitos voi määrätä hakemuksesta myös muun kuin edellä tarkoitetun henkilön toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee tällöin olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

Kaupanvahvistaja on kaupanvahvistusviranomainen, jonka tärkein tehtävä on todistaa luovutuskirjat oikeaksi ja valvoa maakaaren 2:1 §:n muotomääräysten noudattamista. Pyynnöstä kaupanvahvistajan on kaupantekotilaisuudessa myös tarkistettava kiinteistön omistusta ja siihen kohdistuvia oikeuksia ja rasituksia koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistöä koskevat tiedot kiinteistörekisteristä.

Säädökset julkisesta kaupanvahvistajasta tulivat maakaareen vuonna 1933. Tuolloin vallinneen laman vuoksi julkisen viranomaisen myötävaikutus kiinteistökaupoissa katsottiin tarpeelliseksi. Erityisesti haluttiin ehkäistä valekauppoja ja muita epärehellisiä järjestelyjä, joilla ulkopuolisia, erityisesti kiinteistönomistajan velkoja pyrittiin harhauttamaan. Kaupanvahvistajan käyttö todistajana lisää luovutuksen julkisuutta ja tekee kauppasopimuksen sisältöä koskevan todistelun helpommaksi. (Jokela et al. 1997 s. 33)

Ruotsissa kiinteistön kaupan muotovaatimukset täytyivät, kun kauppa tehdään kirjallisesti, kauppakirja sisältää myyjän luovutustahdonilmaisun sekä tiedon kiinteistöstä ja kauppahinnasta ja kun osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan (JB 4:1).

Kaupanvahvistaja-asetuksen 4 §:n mukaan kaupanvahvistajan on tarkistettava allekirjoittajien henkilöllisyys sekä se, että kauppa on tehty MK 2:1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Toisin sanoen kaupanvahvistaja tarkistaa kaupan muodolliset edellytykset, mutta ei ole vastuussa varsinaisen kauppakirjan sisällöstä. Jos kaupanvahvistaja havaitsee, että luovutuskirjan sisältö ei vastaa asianosaisten sopimia luovutuksen ehtoja, hänen on syytä kieltäytyä todistamasta luovutuskirjaa oikeaksi.

Kaupanvahvistajan on kirjoitettava jokaiseen luovutuskirjaan kaupanvahvistaja-asetuksen 4 §:n perusteella seuraava todistus: ”Kaupanvahvistajana todistan, että NN (nimi) luovutta-

jana/luovuttajan puolesta sekä MM (nimi) luovutuksensaajana/luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

(Paikka ja aika)

(Kaupanvahvistajan allekirjoitus)

(Nimenselvennys)

(Virka-asema/Maanmittauslaitoksen määräämä)

(Kaupanvahvistajan tunnus)”

Kaupanvahvistajan on tehtävä kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta sähköisesti ilmoitus kiinteistönluovutuksesta Maanmittauslaitokselle ja sille kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.

Maanmittauslaitos pitää kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella kiinteistöjen kauppahintarekisteriä. Lisäksi ilmoitusten perusteella tehdään tarvittavat merkinnät kiinteistörekisterin määräalatietoihin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin saantotietoihin.

Kaupanvahvistajan toimialueena on koko maa. Maanmittauslaitos ylläpitää kaupanvahvistajarekisteriä, joka sisältää tiedot kaikista Suomessa toimivista kaupanvahvistajista (katso: [http:// kaupanvahvistajarekisteri.nls.fi](http://kaupanvahvistajarekisteri.nls.fi)).

Maanmittauslaitos on antanut kaupanvahvistajan ohjeen, jossa on kerrottu kaupanvahvistuksesta ja kaupanvahvistajan tehtävistä (katso MML 2014).

4.1.7 Lainhuudatus

Jokainen, joka on hankkinut omistukseensa kiinteistön, on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon (MK 11:1.1 §). Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksen pitämään lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatuksessa tarkastetaan luovutuksen pätevyys.

Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen. (MK 10:1.2 ja 11:1.1 §:t). Valtion metsämaan, pakkolunastusyksikön, yleisiin tarpeisiin erotetun alueen, erillisen vesijätön, yleisen vesialueen ja yleisen alueen omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona. Jos tällainen kiinteistö taikka sen määräosa tai määräala luovutetaan edelleen, saannolle on haettava lainhuuto (MK 11:4 §).

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa siitä päivästä, jona kaupanvahvistaja on vahvistanut kauppakirjan tai muun saannon perusteena olevan luovutuskirjan. Jos kiinteistökauppa on tehty sähköi-

sessä kaupankäyntijärjestelmässä – Maanmittauslaitoksen kiinteistö-kaupan verkkopalvelussa, lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty (MK 9a:12 §). Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmästä suoraan Maanmittauslaitoksen kirjaimisyksikköön.

Luovutuskirjan ehdot, esimerkiksi omistusoikeuden siirtymisestä tai kunnan oikeus etuostoon, eivät vaikuta lainhuudatusaikaan. Jollei lainhuutoa haeta ajoissa, siitä seuraa varainsiirtoveron korotus (katso kohta 4.3.1 Varansiirtovero). Lainhuudatusvelvollisuuden täyttämiseksi kirjaamisviranomaisen (Maanmittauslaitos) voi velvoittaa hänet määräajassa hakemaan lainhuutoa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan uhkasakkolakia. (MK 11:1 ja 5 §:t.)

Jos omistusoikeus kiinteistöön on saatu perintönä, lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako saa lainvoiman. Jollei perinnönjakoa ole omistusoikeuden saamiseksi toimitettava, lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä taikka, jos ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi, kun ositus saa lainvoiman. (MK 11:2 §.)

Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun testamentti saa lainvoiman taikka siitä, kun perinnönjako tai ositus saa lainvoiman, jos jako tai ositus on tarpeen testamentatun kiinteistön erottamiseksi. Puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuvan kiinteistön saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus saa lainvoiman. (MK 11:2 §.)

Jos saanto perustuu kiinteistötoimitukseen, lainhuudatusaika alkaa siitä, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Jollei kiinteistöä ole aikaisemmin merkitty kiinteistörekisteriin, lainhuudatusaika alkaa sen merkitsemisestä. Muun kuin kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavan viranomaisen päätökseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun päätös saa lainvoiman. (MK 11:3 §.)

Pakkohuutokaupassa myydyn kiinteistön lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle. (MK 11:3 §.)

Lainhuutoa on haettava Maanmittauslaitokselta. Hakija voi itse jättää hakemuksen Maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen tai se voidaan lähettää sähköpostin liitteenä tahi postitse tai lähetin välityksellä. Lähetysten on oltava perillä lainhuudatusajan päättymispäivänä. Maanmittauslaitos on antanut ohjeet lainhuudon hakemisesta Internetsivuillaan (katso: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppakirjaamisasiat/lainhuuto>).

Kuulutusalainhuuto on maakaaressa säädetty mahdollisuus saada lainhuuto tilanteessa, jossa normaali lainhuudatusmenettely ei tule kysymykseen saantokirjan puuttumisen tai edellisen omistajan omistusoikeuspäselvyyden takia (MK 12:3 §).

Kuulutuslainhuudon perusedellytyksenä on, että hakija kykenee siinä määrin esittämään näyttöä omasta saannostaan, että saantoa ja sen laillisuutta voidaan pitää todennäköisenä (Jokela et al. 2004 s. 292). Maa-kaaren 12:3 §:n mukaan lainhuudon hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos tämä ei voi esittää saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Hakijalle on myönnettävä lainhuutokuulutus myös, jos hän näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.

Kuulutuslainhuudon tarvetta vähentää se, että julkiselta kaupavahvistajalta on saatavissa oikeaksi todistettu jäljennös hänen vahvistamistaan luovutuskirjoista, joka vastaa lainhuutoa haettaessa alkuperäistä saantokirjaa.

Kuulutuslainhuutoa haetaan kuten normaalia lainhuutoa. Hakemuksessa on vain esitettävä peruste kuulutuslainhuudolle ja mahdollinen asiaa koskeva selvitys. Tämän jälkeen kirjaamisviranomaisen kuuluttaa asiasta virallisessa lehdessä ja kutsuu kuulutuksessa sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea. Jollei vaatimusta ole esitetty tai kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan tämän jälkeen myöntää lainhuuto. (MK 12:3 §.)

Selvennyslainhuuto tarkoittaa kiinteistön omistajan oikeusaseman selvennystä. Esimerkiksi jakamattoman kuolinpesän osakkaat saavat yhteisesti hakea lainhuudon pesään kuuluvaan kiinteistöön. Samoin kiinteistön omistaja, joka on aikaisemmin huudattanut saantonsa, saa hakea lainhuudon oikeusasemansa selventämiseksi esimerkiksi avioeron ja osituksen jälkeen. Selvennyslainhuutoa ei ole velvollisuutta hakea. Se voi kuitenkin selkeyttää ja helpottaa tulevia kiinteistöä koskevia oikeustoimia.

4.1.8 Lainhuudatuksen oikeusvaikutukset

4.1.8.1 Muotovirhe

Muotovirhe kiinteistön kaupassa (katso kohta 4.1.1 Kiinteistökaupan määrämuoto) aiheuttaa saannon pätemättömyyden, johon kumpi tahansa sopimusosapuoli voi vedota. Samoin esimerkiksi testamentissa tai perinnönjakokirjassa voi olla muotovirhe. Lainhuuto kuitenkin korjaa välittömästi saantokirjassa olevan muotovirheen, koska saantokirjan muotovirheeseen ei saa vedota sen jälkeen, kun saantokirjan perusteella on myönnetty lainhuuto tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään (MK 13:1 §).

Lainhuuto ei sen sijaan estä luovuttajaa vetoamasta lainhuudon myöntämisen jälkeenkin materiaaliin pätemättömyysperusteisiin, kuten saannon puuttumiseen, vajaavaltaisuuteen tai siihen ettei luovuttajan asiamiehellä ollut oikeutta tehdä kiinteistökauppaa. Pätemättömyyteen voidaan vedota myöhemmässä oikeudenkäynnissä, ulosotossa tai kiinteistötoimituksessa (MK 13:2 §).

4.1.8.2 Kaksoisluovutus

Kaksoisluovutuksella tarkoitetaan tilannetta, jossa kiinteistö luovutetaan kahteen kertaan, kahdelle eri taholle. Päällekkäisyys voi olla myös osittaista. Toiselle on luovutettu määräala ja toiselle koko kiinteistö. Esineoikeudessa lähtökohtana on aikaprioriteetti; ensin perustettu oikeus saa etusijan ennen myöhempää oikeutta (Jokela et al. 2004 s. 306). Kiinteistön luovutuksessa myöhempi luovutuksensaaja voi kuitenkin saada vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa lainhuudatuksen perusteella. Jos nimittäin kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta (vilpittömän mielen suoja). Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus. (MK 13:3.1 §.)

Ensimmäisen luovutuksensaajan asemaa suojataan viranomaistoimin siten, että tiedot luovutussaannoista merkitään kaupanvahvistajan ilmoitusten perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vilpittömän mielen suojaa ei voi saada, jos ensimmäinen luovutus on ollut luovutuskirjan vahvistamishetkellä rekisterissä. (MK 7:3 ja 7:5 §.)

4.1.8.3 Suhteessa oikeaa omistajaa vastaan

Maakaaren mukaan lainhuuto luo omistajaolettaman, johon sivullinen saa luottaa. Jos kiinteistö, määräala tai määräosa on vilpittömässä mielessä ostettu lainhuudon saajalta, kauppa jää pysyväksi, vaikka myöhemmin kävisi ilmi, ettei lainhuudon saaja ollutkaan kiinteistön oikea omistaja (MK 13:4 §). Myyjän lainhuuto korjaa siten, hänen tai hänen edeltäjänsä saannossa olleen virheen. Suoja tulee kuitenkin vasta myöhemmän luovutuksensaajan hyväksi. (Jokela et al. 2004 s. 312–313.)

On huomattava, että vilpittömän mielen suoja koskee vain luovutussaanintoja. Se, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla tai osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, ei saa vilpittömän mielen suojaa kiinteistön aikaisempaa luovutuksensaajaa tai oikeudenhaltijaa taikka kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan (MK 13:9.1 §).

Tietyt pätemättömyysperusteet ovat niin törkeitä, ettei lainhuuto korjaa niitä. Nämä vahvat pätemättömyysperusteet on lueteltu tyhjentävästi maakaaren 13:5 §:ssä.

Luovutuksensaaja tai oikeudenhaltija ei kuitenkaan saa MK13:4 §:ssä tarkoitettua suojaa oikeaa omistajaa vastaan, jos:

- oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty;
- oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu OikTL 28 §:n mukaisella törkeällä pakolla tai
- lainhuuto ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun vaan lainhuutomerkintä on teknisen virheen vuoksi kirjattu väärän kiinteistön kohdalle tai erehdyksessä tehty sivullisen omistamaan kiinteistöön.

Vaikka vilpittömässä mielessä toiminut luovutuksensaaja vahvan pätemättömyysperusteen kyseessä ollen menettää oikeutensa kiinteistöön, hän ei jää vaille vahingonkorvausta. Suojaa hänelle annetaan valtion ankaran vahingonkorvausvastuun perusteella. Oikeus kiinteistöön muuttuu oikeudeksi korvaukseen (Jokela et al. 2004 s. 317; MK 13:6 §). Korvauskanne valtiota vastaan on nostettava kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa kahden vuoden kuluessa siitä, kun tuomioistuimen päätös omistusoikeudesta kiinteistöön on saanut lainvoiman (MK 13:8 §).

4.1.8.4 Pakkotäytäntöönpanossa

Kiinteistön kauppa on pysyvä, vaikka myyjä on menettänyt oikeutensa kiinteistön luovuttamiseen ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, jollei määräämisvallan rajoitusta ollut kauppaa tehtäessä merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä ostaja muutoinkaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjällä enää ollut oikeutta luovuttaa kiinteistöä. (Jokela et al. 2004 s. 327.)

4.1.8.5 Kiinnitys- ja kirjaamisasioissa

Kiinnitys- ja muissa kirjaamisasioissa omistusoikeuden selvitykseksi vaaditaan lainhuuto (MK 16:3 ja 14:11 §:t). Kiinnitystä haettaessa lainhuudatus on yksinomainen, välttämätön keino osoittaa kompetenssi. Kun luovutuksensaaja on hakenut lainhuutoa, ei edellinen omistaja voi enää kiinnittää tai muutoin määrätä kiinteistöä.

4.1.8.6 Nautintasuoja

Nautintasuoja täydentää lainhuutoon ja vilpittömään mieleen perustuvaa luovutuksensaajan suojaa. Maakaaren 13:10 §:n mukaan se, joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta. Jos kannetta paremmasta oikeu-

desta kiinteistöön ei panna tänä aikana vireille, oikea omistaja menettää oikeutensa vaatia kiinteistö palautetuksi.

Kymmenen vuoden nautinta-aika alkaa, kun lainhuuto on myönnetty ja oikea omistaja on menettänyt omistajahallinnan. Määräaika alkaa kulua vasta kun molemmat edellytykset ovat täyttyneet. Lainhuudon saajan tai tämän seuraajan on siten ryhdyttävä omistajana hallitsemaan kiinteistöä. Lisäksi edellytetään, että joku seuraajista on ollut vilpittömässä mielessä. (Jokela et al. 2004 s. 325.)

4.2 Kiinteistökaupan transaktiokustannukset

4.2.1 Transaktiokustannukset myyjän ja ostajan näkökulmasta

Kiinteistökaupan transaktiokustannuksia myyjän ja ostajan näkökulmasta ovat kauppahinnan määrittelykustannukset, neuvottelu- ja kauppakirjan laatimiskustannukset sekä kauppasopimuksen voimaansaattamiseen liittyvät kustannukset (mukaillen Coase 1937).

Hinnan määrittelykustannuksia ovat muun muassa kauppahintatietojen hankkiminen kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja muiden kohteen hinnan määrittämiseksi tarvittavien tietojen hankintakustannukset sekä mahdollinen kiinteistöarvioijan palkkio.

Neuvottelu- ja kauppakirjan laatimiskustannuksia ovat esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkio tai kauppakirjan laadinnassa avustavan lakimiehen palkkio.

Kauppasopimuksen voimaansaattamiskustannuksia ovat esimerkiksi julkisen kaupanvahvistajan palkkio, mahdolliset lohkomiskustannukset ja lainhuudatusmaksu. Riitatapauksissa pääosa sopimuksen voimaansaattamiskustannuksista voi olla asianajajien palkkioita ja oikeudenkäymiskuluja.

Taulukossa 1/4 on esimerkki kiinteistökaupan transaktiokustannuksista. Kaupan kohteena on 2000 m² suuruinen omakotitontti (määräala), jonka hinta on 160 000 euroa (viisi kertaan kansantulo/asukas, jota on käytetty vertailuhintana COST G9 -projektin kansainvälisessä hintaverailussa, Vitikainen 2006).

Taulukko 1/4. Esimerkki kiinteistökaupan transaktiokustannuksista (määrä-
alan pinta-ala on 2000 m² ja myyntihinta on 160.000 €).

Kustannuserä	Myyjä (€)	Ostaja (€)	Yhteensä (€)
Kaupanvahvistajan palkkio	56,00	56,00	112,00
Varainsiirtovero (4 %)		6 400,00	6 400,00
Lainhuudatusmaksu Maanmittauslaitokselle		107,00	107,00
Lohkomismaksu kiinteistörekisterinpitä- jälle		990,00	990,00
Pakolliset transaktio- kustannukset yhteen- sä	56,00	7 553,00	7 609,00
Kiinteistövälittäjän palk- kio (4,5 % + alv 24 %)	8 928,00		8 928,00
Tavanomaiset trans- aktiokustannukset	8 984,00	7 553,00	16 537,00

Kuten taulukosta 1/4 ilmenee, pääosa transaktiokustannuksista aiheutuu Suomessa varainsiirtoverosta ja mahdollisesta kiinteistövälittäjän palkkiosta. Tavanomaisessa omakotitontin kaupassa myyjän ja ostajan transaktiokustannukset Suomessa ovat noin 10 % kauppahinnasta (vertaa Viitanen 2003 s. 65).

Kiinteistökaupassa ei Suomessa tarvitse käyttää apuna kiinteistönvälittäjää tai muita ulkopuolisia asiantuntijoita. Voidaan kuitenkin arvioida, että noin 75 - 80 % kaikista kiinteistökaupoista hoitaa myyjän palkkaama kiinteistönvälittäjä. Keskimäärin kiinteistövälittäjän perimä palkkio on 4-5 % kauppahinnasta (+ arvonlisävero). Jos kaupan kohteena on määräala, määräalan lohkomiskustannukset tulevat ostajan maksettaviksi.

Kiinteistökauppojen lukumäärä Suomessa vuonna 2013 oli 60 100 kauppaa ja rahaa näihin kiinteistökauppoihin käytettiin noin 7,6 miljardia euroa. Tästä voidaan karkeasti arvioida, että myyjien ja ostajien maksettavaksi tulneiden kiinteistökauppojen transaktiokustannusten kokonaismäärä Suomessa oli vuonna 2013 noin 700–800 miljoona euroa.

4.2.2 Transaktiokustannukset kansantalouden näkökulmasta

Kansantalouden näkökulmasta kiinteistökaupan transaktiokustannuksiin voidaan lukea myös kiinteistöjärjestelmän ylläpidosta yhteiskunnalle aiheutuvat kustannukset. Nämä tietojärjestelmät tarjoavat kaupan eri osapuolille tietoa kaupan kohteesta ja alentavat transaktioiden kokonaiskustannuksia. Tärkeimmät näistä tietojärjestelmistä ovat Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistötietojärjestelmä (KTJ), Maanmittauslaitoksen ja 75 kunnan kiinteistörekisterinpitäjän ylläpitämät kiinteistörekisterit sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri (katso luku 2 Kiinteistöjärjestelmä). Lisäksi Maanmittauslaitos ylläpitää kaikki kiinteistöluovutukset kattavaa kiinteistöjen kauppahintarekisteriä.

Kiinteistöjärjestelmän ylläpitokustannukset vuonna 2013 olivat noin 12,5 miljoonaa euroa, josta järjestelmän varsinaiset ylläpitokustannukset olivat noin 1,5 miljoonaa euroa ja perusparannuskustannukset noin 11 miljoonaa euroa. Kun Suomessa on kiinteistörekisterissä noin 2,7 miljoonaa kiinteistöä (rekisteriyksikköä), kiinteistöjärjestelmän ylläpitokustannukset olivat vuonna 2013 noin 4,60 euroa/kiinteistö (Lukkariinen 2014).

Transaktiokustannuksia kansantalouden näkökulmasta tarkasteltaessa on otettava huomioon, että valtio ja kunnat saavat myös tuloja kaupanvahvistajan palkkioina, lohkomistoimitusmaksuina, lainhuudon rekisteröintimaksuina ja rekisteriotteiden myyntinä. Esimerkiksi vuonna 2013 kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelutulot maanmittauslaitokselle olivat noin 8,2 miljoonaa euroa. Lisäksi transaktiokustannuksia tarkasteltaessa on otettava huomioon, että pelkästään varainsiirtoveron tuotto kiinteistökaupoista oli vuonna 2013 noin 300 miljoonaa euroa (katso kohta 4.3.1 Varainsiirtovero).

4.3 Kiinteistökaupan veroseuraamukset

4.3.1 Varainsiirtovero

Kiinteistökaupasta, vaihdosta ja luovutettaessa kiinteistö avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääoman sijoituksena sekä saannosta, joka perustuu yhteisön purkautumiseen, yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon on luovutuksensaajan suoritettava varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Jos kiinteistön ohella samalle vastaanottajalle luovutetaan myös muuta omaisuutta tai jos yhtiön perustamisoikeuden luovutus koskee myös muuta omaisuutta kuin kiinteistöä, eikä vastikkeen jakautumista niiden kesken ole selvitetty, vero lasketaan koko vastikkeesta. (VarSiirtoVL 4 ja 6 §.)

Vero on suoritettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa, tai jos lainhuutoa tai kirjaamista ei tarvitse hakea, kuuden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Jollei lainhuutoa haeta ajoissa, kiinteistön luovutuksesta suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan 20 % jokaiselta alkavalta kuudelta (6) kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa olisi viimeistään tullut hakea. Veroa korotetaan kuitenkin enintään 100 % (VarSiirtoVL 7-8 §.)

Jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu ennen kuin lainhuutoa tai kirjaamista haetaan, luovutuksensaajan on suoritettava vero viivästyskorotuksineen myös niistä aikaisemmista luovutuksista, jotka on tehty hakemuksen tekemistä edeltäneiden kymmenen vuoden aikana. Jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla, aikaisemmista luovutuksista ei kuitenkaan ole suoritettava veroa (VarSiirtoVL 9 §.)

4.3.2 Luovutusvoiton vero

Kiinteistön luovutuksesta saatu voitto on myyjälle veronalaista pääomatulua, jonka tuloveroprosentti on 30 prosenttia (*pääomatulon tuloveroprosentti*). Siltä osin kuin verovelvollisen verotettavan pääomatulon määrä ylittää 50 000 euroa, pääomatulosta suoritetaan veroa 32 prosenttia (*pääomatulon korotettu tuloveroprosentti*). (TVL VI-1:124 §.)

Omaisuuksien luovutuksesta saadun voiton määrä lasketaan siten, että luovutushinnasta vähennetään omaisuuden hankintamenon poistamatta olevan osan ja voiton hankkimisesta olleiden menojen yhteismäärä. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön saamasta luovutushinnasta vähennettävä määrä on kuitenkin aina vähintään 20 % ja, jos luovutettu omaisuus on ollut luovuttajalla vähintään 10 vuoden ajan, vähintään 40 % luovutushinnasta. (TVL III-2:46.1 §)

Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 % (osittain verovapaat luovutusvoitot), jos (TVL III-2:49 §):

- kiinteä omaisuus, on luovutettu kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisella menettelyllä tai muulla siihen rinnastettavalla menettelyllä;
- kiinteistö on vapaaehtoisesti luovutettu sellaiseen tarkoitukseen, johon vastaanottajalla on oikeus lunastaa kysymyksessä olevan kaltaista omaisuutta tai saada sen pysyvä käyttöoikeus mainitulla menettelyllä;
- verovelvollinen on vesistön patoamista tai säännöstelyä varten vapaaehtoisesti luovuttanut omaisuuden tai pysyvän käyttöoikeuden mainituista toimenpiteistä hyötyä saavalle voima-

laitoksen omistajalle sellaiseen tarkoitukseen, johon valtiolle on annettu lunastusoikeus tai

- kiinteä omaisuus luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle.

Luovutusvoiton osittaista verovapaussääntöä ei kuitenkaan sovelleta, jos omaisuutta luovutetaan valtion liikelaitokselle muuhun kuin luonnonsuojelutarkoitukseen, puolustusvoimien käyttöön, tutkimustarkoituksiin tai muuhun vastaavaan yhteiskunnalliseen tarkoitukseen (TVL 2:49 §).

4.4 Sähköinen kiinteistönvaihdanta

Kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä tietojärjestelmässä – kiinteistökaupan verkkopalvelussa (<https://www.kiinteistoasiat.fi/>).

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa henkilö voi (elokuu, 2014):

- valtuuttaa pankin tai toisen henkilön, kuten esimerkiksi kiinteistönvälittäjän, toimimaan puolestaan;
- laatia ja allekirjoittaa kauppakirjan, lahjakirjan tai esisopimuksen (kiinteistöstä tai vuokraoikeudesta);
- hakea kiinnitystä omistamaansa kiinteistöön tai sellaiseen kiinteistöön, johon hänellä on vireillä lainhuuto tai vuokraoikeuden siirron kirjaus;
- siirtää sähköisiä panttikirjoja;
- ilmoittaa haltijan muutoksesta ja
- tehdä sitoumuksen panttikirjojen siirtämisestä, jos on panttikirjojen haltija.

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa ei voida (elokuu, 2014):

- tehdä vaihtokirjaa, jakosopimusta, apporttia, hallinnanjakosopimusta, maanvuokrasopimusta, testamenttia tai perinnönjakoa ositusopimusta;
- luovuttaa tai pidättää yhteisaluetta tai osuutta siihen;
- luovuttaa useampaa kohdetta yhdellä luovutuskirjalla;
- hakea yhteiskiinnitystä tai
- tehdä muita kiinnityksen muutoshakemuksia kuten esimerkiksi kiinnityksen kuolettamista;
- tehdä kiinteistöä koskevaa yhteisomistussuhteen purkamista tahi
- täydentää tai muuttaa jo tehtyä kiinteistönluovutusta.

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa asiointi edellyttää sähköistä tunnistautumista verkkopankkitunnuksilla, mobiilivarmenteella tai sähköisellä henkilökortilla ja tarvittavien tietojen löytymistä sähköisistä viranomaisrekistereistä. Kiinteistöä ei voi kiinnittää eikä luovuttaa sähköi-

sesti, jos siihen kohdistuu vallintarajoitus. Muistutusmerkinnän sisällystä riippuen kirjaamisviranomaisen voi pyytää täydennyksiä tehtyyn hakemukseen.

Sähköisessä kaupassa ei käytetä julkista kaupanvahvistajaa. Kiinteistön luovutustiedot siirretään viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Ostajan ei tarvitse erikseen hakea lainhuutoa, vaan lainhuudatus tulee välittömästi vireille kauppakirjan allekirjoittamisella.

Kiinteistökaupan verkkopalvelu

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa asiointi on helppoa, turvallista ja kiireetöntä. Oltua sitten myymässä tai ostamassa kiinteistöä, palvelu opastaa sinua kohta kohdalta.

Kiinteistökauppaa ilman papereita

Kauppa syntyy osapuolten allekirjoituksella, ja lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta. Palvelustamme saat kohteen kiinteistörekisteriotteen sekä lainhuuto- ja raastustodistuksen, voit hakea kiinnityksiä ja sähköisen panttikirjan siirtoa sekä ilmoittaa haltijan muutoksesta. Tieto hakemuksesta kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Milloin palvelu maksaa?

Palvelun käytöstä peritään maksu silloin, kun luovutuskirja tai kiinnityshakemus jaetaan kaikille osapuolille ja kun katsotaan rekisteriotteen. Oman kiinteistön perustietojen katsominen, valtuuttaminen ja asiakirjojen luonnostelu on maksutonta.

Verkkopalvelu on avoinna joka päivä klo 00.00 - 23.00. Neuvontamme palvelee arkisin klo 8.00 - 16.00 numerossa 020 530 1197. Voit myös lähettää kysymyksen sähköpostitse osoitteeseen [kvp-tuki\[at\]maanmittauslaitos.fi](mailto:kvp-tuki[at]maanmittauslaitos.fi). Tervetuloa hoitamaan kiinteistökauppaa silloin, kun sinulle parhaiten sopii - paikasta riippumatta ja jonottamatta! Palvelun tarjoaa Maanmittauslaitos.

Kirjautuminen

Voit kirjautua verkkopankkitunnuksilla, mobiilivarmennella tai sähköisellä henkilökortilla.

Kirjaudu palveluun

[> Kirjaudu yrityskäyttäjänä](#)

Kuva 4/4. Kiinteistökaupan verkkopalvelun kotisivu. (<https://www.kiinteistoasiat.fi/>).

Sähköisen kiinteistönvaihdannan myötä nykyiset paperimuotoiset panttikirjat voidaan korvata sähköisillä panttikirjoilla. Sähköinen panttikirja muodostuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Sähköinen kauppakirja ja panttikirja ovat vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille.

5. Kiinteistötoimitukset

Kiinteistötoimitus on yhteisnimi sille toimitusmuotoiselle hallintomenettelylle, jossa (Hyvönen 1982 s. 14–15):

- muodostetaan uusia kiinteistöjä,
- vahvistetaan kiinteistöjen ulottuvuuksia sellaisina kuin nämä on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty tai
- suoritetaan muita näihin liittyviä vastaavia toimenpiteitä kuten esimerkiksi rajamerkin siirtäminen rajankäyntiä toimittamatta (KML 108 §), asiakirjojen täydentäminen kiinteistön määritystoimituksessa (KML 101 §) sekä toimituksen jättäminen sikseen edellytysten puuttuessa (KML 197.1 §) tai ratkaistaan eräitä näihin liittyviä riitaisuuksia.

Kiinteistötoimitukselle on luonteenomaista teknis-oikeudellinen, prosessia muistuttava ja kiinteistönmuodostamislaissa säädetty hallintomenettely, jossa tapahtuvasta asianosaisten kuulemisesta, toimituksen lain mukaisesta suorituksesta ja toimituksen lopputuloksesta vastaavat virallisperiaatteen pohjalta toimitusmiehet. Toimitusmenettelysäädösten lähtökohtana on, että menettelyn tulee taata riittävä oikeusvarmuus tehokkaasti, tarkoituksenmukaisesti ja halvalla. (Holma 1995 s. 237.)

Kiinteistötoimitus tarkoittaa periaatteessa samaa kuin maanmittaustoimitus. Kiinteistötoimitusten systemaattinen esittäminen eri lakien järjestelmissä pyrkii korostamaan kiinteistöjen syntyyn, ulottuvuuden määritykseen yms. liittyviä oikeudellisia ratkaisuja, kun taas maanmittaustoimitus voidaan nähdä osin suppea-alaisempanakin teknisiä ratkaisuja korostavana nimikkeenä (Hollo 1995 s. 188).

Kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyä on luonnehdittu myös erityislaatuiseksi hallintomenettelyksi. Menettelyn erityislaatua kuvaa hyvin esimerkiksi se, että ratkaisujen ja toimenpiteiden kohteena ovat toimitusmenettelyn ydinalueella yksityisoikeudelliset oikeussuhteet tai peräti oikeusriidat, että hallintomenettelylakia ei käytännössä sovelleta ja että muutoksenhaku johtaa ylimmällä tasolla korkeimpaan oikeuteen eikä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. (ks. Haataja 1949, s. 686 – 691; Viher-vuori 1998 s. 806.)

Kaikki kiinteistöjä koskeva päätöksenteko ei ole toimitusmenettelyä, lisäksi on olemassa eräitä lähinnä hallinnollisia tarpeita palvelevia päätöksenteon muotoja, esimerkiksi tilojen yhdistämiseksi ja virheellisten kiinteistötietojen oikaisemiseksi (Hollo 1995 s. 188–189).

Kiinteistötoimitukset voidaan ryhmitellä kiinteistönmuodostamislain mukaisiin kiinteistönmuodostamistoimituksiin, kiinteistöjärjestelytoimituksiin, kiinteistönmääritystoimituksiin ja muihin kiinteistönmuodostamistoimiin sekä muun lainsäädännön mukaisiin kiinteistötoimi-

tuksiin, joita ovat muun muassa yksityistietoimitus (YksTL), maantietoimitus (MTL), Ratatoimitus RataL) lunastustoimitus (LunL), kaivostoimitus (KaivosL), ulkoilureittitoimitus (UlkL) ja moottorikelkkailureittitoimitus (MaastolL). (katso taulukko 1/5).

Taulukko 1/5. Kiinteistötoimitusten järjestelmä.

Kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset		
I	Kiinteistönmuodostamistoimitukset	
	1)	Lohkominen (KML 4 luku)
	2)	Erillistä vesijättöä koskevat toimitukset (KML 5 luku)
	3)	Erillistä aluetta koskevat toimitukset (KML 5 luku)
	4)	Halkominen (KML 7 luku)
II	Kiinteistöjärjestelytoimitukset	
	5)	Tilusvaihto (KML 8 luku)
	6)	Alueen siirtäminen kiinteistöön (KML 8 luku)
	7)	Uusjako (KML 9 luku)
	8)	Yhteismetsän muodostaminen (KML 10 luku)
	9)	Rakennusmaan järjestely (KML 12 luku)
	10)	Yhteisen alueen jako (KML 13 luku)
	11)	Rasitetoimitukset (KML 14 luku)
III	Kiinteistönmääritystoimitukset	
	12)	Kiinteistönmääritys (KML 11 luku)
IV	Muut kiinteistönmuodostamistoimet	
	13)	Kiinteistöjen yhdistäminen (KML 17 luku)
Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia		
	1)	Yksityistietoimitus (YksTL 5 luku)
	2)	Maantietoimitus (MTL 5 luku)
	3)	Ratatoimitus (RataL 5 luku)
	4)	Lunastustoimitus (LunL 3 luku)
	5)	Kaivostoimitus (KaivosL 8 luku)
	6)	Ulkoilureittitoimitus (UlkL 1 luku)
	7)	Moottorikelkkailureittitoimitus (MaastolL 3 luku)

Eräs 1990 -luvulla toteutetun kiinteistönmuodostamislainsäädännön kokonaisuudistuksen keskeinen tavoite oli toimituslajien lukumäärän vähentäminen ja tähän liittyvä toimitusmenettelyn ja säännösten yksinkertaistaminen. Aikaisempaan jakolainsäädäntöön verrattuna toimituslajit ovatkin vähentymisen huomattavasti. Toki toimituslajeja on meillä vieläkin paljon ja niiden nimet ovat tarpeettoman pitkiä ja hankalia.

Ruotsin kiinteistönmuodostamislaisissa (fastighetsbildningslagen, FBL) on ainoastaan viisi toimituslajia. Lohkominen (avstyckning), halkominen (klyvning) ja yhdistäminen (sammanslaggning), jotka ovat yksinkertaisia konstitutiivisia kiinteistötoimituksia sekä järjestelytoimitus (fastighetsreglering), joka voi olla yksikertainen tilusvaihto tai rasitetoimitus tahi laaja uusjaon tyyppinen tilusjärjestelytoimitus. Viides toimituslaji

on kiinteistömääritys (fastighetsbestämning), jonka käyttöala on jokseenkin samanlainen kuin Suomessa.

5.1 Kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset

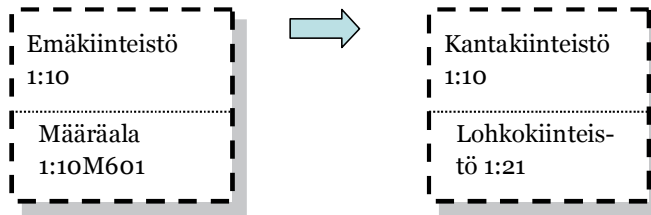
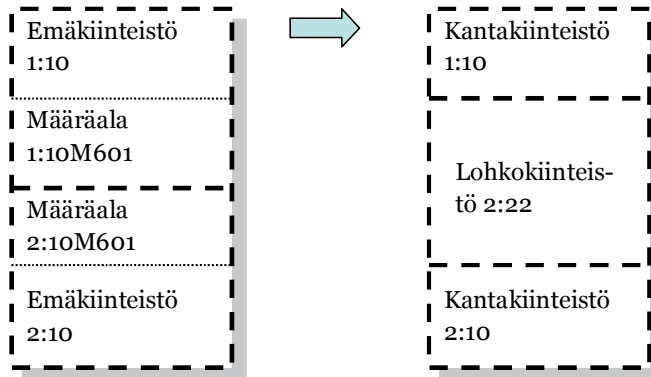
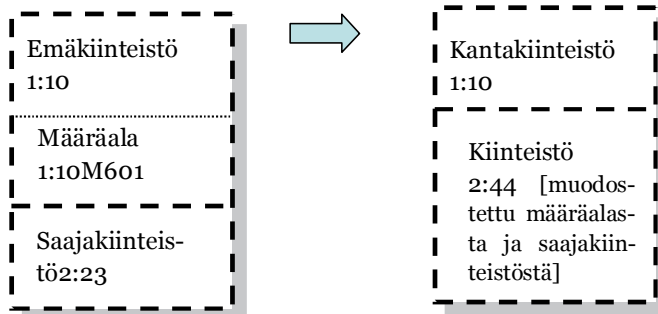
5.1.1 Kiinteistönmuodostamistoimitukset

Kiinteistönmuodostamistoimituksissa (KML 1.1.§ kohdat 1 ja 2) eli konstitutiivisissa kiinteistötoimituksissa muodostetaan uusia kiinteistöjä ja muita rekisteriyksiköitä sekä muotoillaan uudelleen ennestään olevia rekisteriyksiköitä. Kiinteistönmuodostamistoimitus merkitsee kiinteistöjaotuksen muuttamista ja samalla muutoksia kiinteistöjen ulottuvuuksiin. (Hyvönen 1998 s. 29.)

5.1.1.1 Lohkominen

Lohkominen on yhteen tai useampaan rekisteriyksikköön kuuluvan määräalan (kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu tai emäkiinteistön omistajan osoittama rajoiltaan määrätty alue) muodostaminen eri kiinteistöksi tai siirtäminen ennestään olevaan kiinteistöön. Lohkominen tarkoittaa omistussyksikön ja määräalan muodostamista rekisteriyksiköiksi ja kiinteistöiksi. (KML 20 §.)

Kiinteistöä tai yhteistä aluetta, josta määräala lohkotaan, kutsutaan emäkiinteistöksi. Määräalasta muodostettua kiinteistöä lohkokiinteistöksi ja kiinteistöä tai yhteistä aluetta, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista kantakiinteistöksi. Kiinteistöä, johon määräala siirretään, kutsutaan saajakiinteistöksi (katso kuva 1/5). Tontin lohkomisessa kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä, jonka osista tontti muodostuu, kutsutaan muodostajakiinteistöksi (KMA 19 §).

LOHKOMINEN**YHTEISLOHKOMINEN****SIIRTOLOHKOMINEN**

Kuva 1/5. Lohkomisen käsitteitä. Lohkominen, yhteislohkominen ja siirtolohkominen. Emäkiinteistö, määräala, lohkokiinteistö, kantakiinteistö ja saajakiinteistö (KML 20.1 ja 21.1 §).

Varsinainen lohkominen (katso kuva 1/5) tarkoittaa yhteen rekisteriyksikköön kuuluvan rajoiltaan määrätyn alueen lohkamista yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi (KML 20.1 §).

Tontin lohkominen tarkoittaa sitovan tonttijaon mukaisen määräalan lohkamista tontiksi asemakaava-alueella (KML 20.1). Jos tonttijaon mukaista tonttia kutsutaan kaavatontiksi

ja kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia rekisteritontiksi, niin tontin lohkominen voidaan määritellä kiinteistötoimitukseksi, jossa kaavatontista muodostetaan rekisteritontti.

Yleisen alueen lohkominen tarkoittaa asemakaavassa osoitetun kunnan omistaman tai kunnan omistukseen siirtyvän yleisen alueen muodostamista kiinteistöksi (KML 22a, 22b ja 23a §).

Siirtolohkominen (katso kuva 1/5) tarkoittaa määräalan siirtämistä lohkomalla ennestään olevaan kiinteistöön (KML 20.1 §).

Yhteislohkominen (katso kuva 1/5) tarkoittaa useista eri kiinteistöistä tai useasta yhteisalueesta tahi kiinteistöistä ja yhteisalueesta luovutettujen määräalojen muodostamista yhdeksi eri kiinteistöksi tai siirtämistä yhteen ennestään olevaan kiinteistöön. Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää kokonaisia kiinteistöjä (KML 20.2 §). Sen sijaan kiinteistöä ei muutoin voida yhdistää lohkomisessa toiseen kiinteistöön, vaan yhdistämisestä hallintomenettelyssä on säädetty erikseen (Laki tilojen yhdistämisestä, 403/1951).

Yhteisen alueen lohkominen tarkoittaa luovutetun yhteisen alueen muodostamista kiinteistöksi tai siirtämistä ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa koskitila (KML 20.3 §).

Jakosopimuslohkominen tarkoittaa tilan jakamista lohkomalla siten, että tilan määräosien omistajat sopivat kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan vahvistamalla jakosopimuksella tilan jakamisesta määräaloina.

5.1.1.2 Erillisiä vesijättöjä koskevat toimitukset

Erillinen vesijättö on sellainen vesistöä asianomaisella luvalla laskemalla syntynyt vesijättö, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupaan sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut vesijättö, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta. Edellä tarkoitettut erilliset vesijätöt voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön vain, jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet olemassa ennen 13 päivää marraskuuta 1911 ja ovat edelleen olemassa. Omistusoikeus vesijättöön ratkaistaan toimituksessa. (KML 38 §.)

Erillinen vesijättö on merkittävä kiinteistörekisteriin KRL 2.1.8 §:n mukaan omana kiinteistölajinaan, vaikka sitä ei olisi muodostettu tilaksi. Erillisen vesijätön tilaksi muodostamisesta ja kiinteistöön liittämisestä sekä lainhuudatuksesta säädetään KML 39 ja 40 §:ssä.

5.1.1.3 Erillisiä alueita koskevat toimitukset

Esimerkiksi isojakojen ulkopuolelle on joskus jäänyt ”ei-kenenkään-maata”, joka on kiinteistöjärjestelmän ulkopuolella olevaa rekisteriyksikköihin kuulumatonta erillistä aluetta. Tällainen erillinen alue on voinut joutua jossakin vaiheessa tietyn yksityisen henkilön omistajahal-

lintaan, mutta saantoa tällaiseen alueeseen ei ehkä ole lainkaan olemassa tai se on puutteellinen. (Hyvönen 2001 s. 234–235.)

Erillisen alueen tilaksi muodostamisesta ja kiinteistöön liittämisestä sekä lainhuudatuksesta säädetään KML 40 ja 41 §:ssä.

5.1.1.4 Halkominen

Halkominen voidaan suorittaa vain kiinteistörekisteriin tilana tai tonttina rekisteröidyllä kiinteistöllä (katso kohta 1.1.1 Kiinteistön käsite). Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan. Tontin määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi. (KML 47.1 §.) Halkomisessa tila tai tontti jaetaan osakkaiden kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaan uusiksi kiinteistöiksi (esim. $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{2}$). Kun lohkomisessa erotettavan määräalan rajat tunnetaan ennakolta, halkomisessa tunnetaan ennakolta abstraktinen jakoperuste eli desimaali- tai murtoluvun muodossa ilmaistu osakkaan omistama osuus koko halottavasta kiinteistöstä. Uudet tilat tai tontit muodostetaan halkomisessa osakkaiden omistamien osuuksien suuruuden mukaan.

Normaali halkominen tarkoittaa yhden tilan halkomista kahteen tai useampaan osaan määräosien omistajien kesken tai tilan omistajan määräyksen mukaan (KML 47.1 §)

Yhteishalkomisessa on mukana kaksi tai useampia samojen omistajien yhdessä omistamia tiloja. Nämä tilat halotaan siten, että osaomistajan osuuksista kaikkiin näihin tiloihin muodostetaan yleensä yksi uusi tila (KML 47.2 §). Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät kaikki osakkaat siitä sovi, joku osakas sitä vaatii ja yhteishalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi (KML 48.1 §).

Kiinteistömuodostamislain 47.3 §:n mukainen halkominen tarkoittaa sitä, että usealla tilalla on pääasiassa samat omistajat, jolloin halkominen näillä tiloilla voidaan suorittaa samalla kertaa. Tällöin kukin osaomistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia vain niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta, jolleivät kaikki asianosaiset toisin sovi. Muutoin tähän halkomislajiin sovelletaan, mitä yhteishalkomisesta säädetään.

Jyvityshalkomisessa eli **tilushalkomisessa** osakkaalle muodostettava tila saa sen tilusmäärän, joka sille jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu (KML 50.1 §). Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus (KML 50.3 §).

Kokonaisarvohalkomisessa kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastavasta arvosta. Halkominen suoritetaan kokonaisarvohalkomi-

sena, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät osakkaat ole sopineet halkomistavasta, halkomisen suorittaminen tässä momentissa tarkoitettulla tavalla on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi (KML 50.2 §).

Sovintojakohalkomisen jakoperusteena on sovintojaolla hallittujen tilusten osalta osakkaan nautinta, jos tilaa koskeva sovintojako on ollut kauan voimassa ja jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos se on kohtuullista (KML 49.2 §). Oikeuskäytännössä (KKO 1970 II 86) on katsottu, että noin 20 vuotta voimassa ollut sovintojako on ollut kauan voimassa.

5.1.2 Kiinteistöjärjestelytoimitukset

Järjestelytoimitukset on perinteisesti erotettu muista kiinteistötoimituksista. Kiinteistöjärjestelytoimitusten lähtökohtana on parantaa olemassa olevaa kiinteistörakennetta joko yksittäiskohdissa tai samalla kertaa laajoilla alueilla.

5.1.2.1 Tilusvaihto

Tilusvaihdoissa kahteen eri kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen kuuluvia, jyvitys- tai kokonaisarvoltaan likimäärin toisiaan vastaavia alueita vaihdetaan keskenään paremman tilussijoituksen aikaansaamiseksi. Tilusvaihto voidaan suorittaa myös siten, että kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikkeena toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen. Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus. (KML 56 ja 59 §.)

Vapaaehtoinen tilusvaihto perustuu asianosaisten sopimukseen (KML 58.1 §). Vapaaehtoisen tilusvaihdon erityislaji on tilusvaihto, jossa kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikkeena toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen (KML 56.2 §).

Pakollinen tilusvaihto toteutetaan toimitusmiesten tekemällä päätöksellä ilman asianosaisten sopimusta (KML 58.2-3 §).

Lunastamistilusvaihto suoritetaan lunastamisen sijasta ja se korvaa KML 64 §:n mukaan vesijätön, yhteisalueen, ulkopalstan, tontinosan tai rakennuspaikanosan lunastuksen.

Jyvitystilusvaihdossa vaihdettavat alueet jyvitetään ja niiden tulee vastata jyvitysarvoltaan likimäärin toisiaan. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan. Sama koskee myös tilusvaihtoa, jossa kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikkeena toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen. (KML 59.1 §).

Kokonaisarvotilusvaihto voidaan suorittaa omistajien sopimuksesta. Kokonaisarvotilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteinen arvo vastaa likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa. Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vas-

taa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus. (KML 59.2-3 §).

5.1.2.2 Alueen siirtäminen kiinteistöön

Alueen siirtämisellä kiinteistöön tarkoitetaan KML 8 luvussa (60–62b §) kiinteistötoimitusta, jossa alueen siirtäminen perustuu lunastukseen. Tällöin lunastuksen tarkoituksena on toisaalta poistaa lunastettavista alueista lunastajakiinteistöjen käytölle aiheutuvaa haittaa ja toisaalta edistää lunastettavien alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Sellainen alue, joka KML 60–62b §:n nojalla lunastetaan, siirretään lunastajan omistamaan kiinteistöön (KML 63 §)..

Kiinteistönmuodostamislain mukaiset lunastamisen lajit ovat:

- vesijätön lunastaminen kiinteistöön (KML 60 §),
- yhteisen alueen lunastaminen kiinteistöön (KML 61 §),
- ulkopalstan lunastaminen kiinteistöön (KML 61a §), ja
- tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastaminen (KML 62, 62a ja 62b §).

5.1.2.3 Uusjako

Uusjako on kiinteistötoimitus, jossa kiinteistöjen tiluksia järjestelemällä ja yleensä omistussuhteita muuttamatta parannetaan kiinteistöjaotusta ja edistetään kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä. Kiinteistönmuodostamislain (554/95) mukaan uusjaon päätarkoitus voi olla myös järjestelyalueen tie- ja kuivatusolojen olennainen parantaminen tai maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain (657/66) tarkoituksiin hankitun alueen käytön edistäminen. Samassa uusjakohankkeessa voidaan sen pääasiallisen tarkoituksen ohella edistää myös jommankumman tai molempien muiden tavoitteiden toteutumista. (KML 67.1 §).

Uusjaot voidaan jakaa niiden tavoitteiden ja toimituksen kohteen perusteella perinteisiin uusjakoihin ja hankeuusjakoihin sekä niissä käytetyn arviointimenetelmän perusteella jyvitysuusjakoihin ja kokonaisarvovousjakoihin.

Perinteinen uusjako kohdistuu sellaisiin maa- metsätalosalueisiin, joiden kiinteistöjaotus on maa- ja metsätaloustuotannon kannalta huono. Näillä uusjaoilla pyritään ensisijaisesti parantamaan maa- ja metsätaloustuotannon harjoittamisen edellytyksiä siten, että kullekin kiinteistölle kuuluvia pieniä, hajallaan olevia tiluskappaleita kootaan yhteen tuotantolohkojen suurentamiseksi. Samalla kertaan uusjaon yhteydessä parannetaan tarpeellisilta osin myös kiinteistörunko uudistamalla alueen tie- ja kuivatusverkko. (HE 65/2005 vp).

Hankeuusjako kohdistuu puolestaan sellaisiin alueisiin, joilla uuden infrastruktuurin rakentaminen tai suojelualueiden toteuttaminen aiheuttaa kiinteistöjen käytölle erilaisia haittoja. Hankeuusjaon avulla poistetaan tai vähennetään tällaisia haittoja suorittamalla tilusten järjestelyjä. Tällaisia

hankkeita, joiden yhteydessä hanketilusjärjestely tulee kysymykseen, ovat muun muassa maantie, rautatie, voimajohtolinja, luonnonsuojelualue, lentokenttä, satama tai kaivoshanke. (HE 65/2005 vp.)

Jyvitysuusjaossa lähtökohtana on, että jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten jyvitysarvo ja jaossa saamiensa tilusten jyvitysarvo vastaavat toisiaan (KML 77.1 §).

Kokonaisarvuuksijaossa kullekin osakkaalle muodostettavaan kiinteistöön tulevien tiluksien puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien sekä yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko uusjakoaalueen vastaavasta arvosta. Kokonaisarvuuksijako voidaan suorittaa, jos kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat tai jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi (KML 77.4 §).

5.1.2.4 Yhteismetsän muodostaminen

Yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöille yhteisesti kuuluvaa aluetta, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi (YhtML 1.1 §). Yhteismetsä on KML 2.1 §:n mukainen yhteinen alue. Osuus yhteismetsään kuuluu kiinteistöön ja sisältyy KML 2.1 §:ssä määritellyyn kiinteistön ulottuvuuteen. Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. Osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakaskunta kantaa ja vastaa yhteismetsää koskeissa asioissa ja voi saada nimiinsä oikeuksia sekä tehdä sitoumuksia yhteismetsälaissa (YhtML, 109/2003) tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamiseksi. (YhtML 1, 3 ja 4 §.)

Yhteismetsän muodostamisesta säädetään KML 10 luvussa. Yhteismetsä voidaan muodostaa kiinteistöjen omistajien sopimuksella sellaisista metsätalouden harjoittamiseen käytettävistä tiluksista, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Omistajien sopimuksesta yhteismetsään saadaan ottaa myös sellaisia muita tiluksia, joiden käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouteen ei ole tärkeää ja joiden liittäminen yhteismetsään on tarpeen tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi. (KML 96 §.)

Kukin kiinteistö saa yhteismetsään osuuden (yhteismetsäosuus), joka vastaa kiinteistön luovuttamien tilusten jyvitysarvon osuutta yhteismetsän kaikkien tilusten yhteenlasketusta jyvitysarvosta (KML 97.1 §). Asianomaisten kiinteistönomistajien sopimuksesta voidaan yhteismetsä muodostaa myös siten, että kullekin osakaskiinteistölle tuleva yhteismetsäosuus vastaa kiinteistön luovuttaman alueen arvoa verrattuna koko yhteismetsän arvoon (KML 97a.1 §).

Syyskuun 2014 lopussa Suomessa oli 283 yhteismetsää, pinta-alaltaan yhteensä noin 581 000 hehtaaria (noin 5 % yksityismetsien pinta-alasta). Osakkaita yhteismetsissä on yhteensä noin 20 000. Yhteismetsien pinta-alat ja osakasmäärät vaih-

televat suuresti. Pienimmän yhteismetsän pinta ala on alle 15 hehtaaria ja suurimman, Kuusamon yhteismetsän noin 88 000 hehtaaria. Osakasmäärältään pienimmissä yhteismetsissä on vain muutama osakas ja suurimmassa yhteismetsässä on yli 6 000 osakasta. (HE 240/2002 vp.)

Yhteismetsiä on lukumääräisesti eniten Lounais-Suomessa ja Lapissa. Keski-Suomessa, Savossa ja Pohjois-Karjalassa yhteismetsiä on vähän. Huomattava merkitys yhteismetsillä on Lapissa, jossa sijaitsevat muun muassa pinta-alaltaan suuret isojaossa muodostetut yhteismetsät ja porotilayhteismetsät. Ensimmäiset yhteismetsät on perustettu jo yli 100 vuotta sitten vuoden 1886 metsälain (29/1886) nojalla. Yhteisomistuksen katsottiin silloisissa oloissa olevan yksi keino metsien liikkahakkuiden estämiseksi puun kysynnän lisääntyessä. Pääosa niin sanotuista vanhoista, ennen vuotta 2003 perustetuista yhteismetsistä on perustettu asutuslainsäädännön nojalla tilattoman väestön asuttamiseksi ja pienten tilojen tukemiseksi 1900-luvun alkupuolella ja keskivaiheilla. (HE 240/2002 vp.)

5.1.2.5 Rakennusmaan järjestely

Rakennusmaan järjestelyille on tunnusomaista se, että niiden tavoitteena on tuottaa tai rakennettuja alueita järjestelemällä uudistaa kiinteistörakenteeltaan pirstoutuneet maa-alueet rakentamiskelpoisiksi kiinteistöyksiköiksi ja se, että ne nivELYTAVALLA tai toisella yhteen kohdealueen kaavoituksen kanssa. (Viitanen 2000 s. 46.)

Rakennusmaan järjestelystä on säädetty KML 12 luvussa. KML 113 §:n mukaan rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa:

- jos sillä voidaan edistää asemakaavassa eri käyttöön osoitetujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista tai
- tasata rakennusoikeuden ilmeisen epätasaista jakautumista alueella, jolle sanottu kaava on ensi kerran vahvistettu.

Lisäksi järjestelyn suorittaminen edellyttää, että siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa vain, jos asianomaiseen asemakaavaan on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely (KML 113 §).

Tähän mennessä Suomessa ei ole tehty yhtään rakennusmaan järjestelyä. Syynä tähän lienee se, että meillä asemakaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta (katso edellä kohta 5.1.2.2 Alueen siirtäminen kiinteistöön). Toisaalta rakennusmaan järjestelyn kysyntään lienee vaikuttanut myös se, että järjestelyn vireille saanti on varsin tarkasti rajoitettu ja tehty monimutkaiseksi.

5.1.2.6 Yhteisen alueen jako

Yhteisen alueen jako tarkoittaa useiden kiinteistöjen yhteisen alueen jakamista osakkaiden kesken yleensä jakoperusteen mukaan eli osak-

kaiden osuuksien mukaisessa suhteessa. Yhteisomistussuhde kiinteistöjen kesken lakkaa säännönmukaisesti jaossa. Jaon tuloksena kukin kiinteistö saa omaa osuuttaan vastaavan rajoiltaan määrätyn yksityisen alueensa yhteisalueesta. (Hyvönen 2001 s. 273.)

Yhteisen alueen jaon lajit ovat yhteisen maa-alueen jako, vesialueen jako ja vesijätön jako. KML 137 §:n mukaan muun yhteisen alueen kuin kosken tai yhteismetsälaissa tarkoitetun yhteismetsän osakas on oikeutettu saamaan osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta. Yhteisen vesialueen jaon edellytyksenä on lisäksi, että osuuden erottaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai että jakamiseen on muutoin painavia syitä.

Lunastusjaossa yhteisalueen tilukset liitetään alueellisina osina jyvitystä suorittamatta niihin kiinteistöihin, joiden yksityisiin tiluksiin yhteisalue rajoittuu (KML 141.1 §).

Osuusjaossa yhteisalue jaetaan normaalin jyvityksen ja jakoperusteen mukaan alueellisiin osiin ja nämä liitetään osakskiinteistöihin (KML 137.1 §).

Yhteisen maa-alueen jaossa lunastusjako ja osuusjako ovat toistensa vaihtoehtoja. Vesialueen jaossa laki ei hyväksy lunastusjakoa, mutta vesijätön jaossa se on varsin yleisesti käytössä. Lunastusjako ja osuusjako voivat rajatapauksissa lähentyä toisiaan varsin pitkälle. Samassa toimituksessa voidaan käyttää rinnakkain molempia menetelmiä eri alueilla. (Hyvönen 2001 s. 286.)

5.1.2.7 Rasitetoimitukset

Kiinteistönmuodostamislain 154 §:n ja 154a §:n mukaisen rasitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä (esimerkiksi lohkomisessa, halkomisessa tai uusjaossa niin sanottuna sivutoimituksena). Jos rasitteen tai oikeuden poistamisesta tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttamisesta ja tällaisesta toimenpiteestä johtuvien menetysten korvaamisesta on sovittu eikä asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, kiinteistörekisterin pitäjä voi ratkaista asian päätöksellään. (KML 165 §.) Rasitteista tarkemmin katso kohta 1.5.2 Rasitteet.

5.1.3 Kiinteistönmäärittämis- ja rekisteritoimitukset

Kiinteistönmäärittäminen on perusluonteeltaan deklaratiivinen kiinteistötoimitus. Deklaratiivisessa toimituksessa kiinteistön tai muun rekisteriobjektin ulottuvuus tai muu kiinteistöjaotusta koskeva asia vahvistetaan sellaisena kuin nämä on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty (KML 1.1 § kohta 3). Sille on tunnusomaista kiinteistöjen ulottuvuuden pysyminen entisellään. Deklaratiivisen toimituksen päämäärä lähestyy siviili-

liprosessuaalisen tuomion tarkoitusperiä. Sen tehtävänä on vahvistaa arvovaltaisesti ja tulevaisuuteen nähden sitovalla tavalla, mikä asiassa on katsottava oikeaksi. (Hyvönen 1998 s. 29.)

5.1.3.1 Kiinteistönmääritys

Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevat riidan tai epäselvyyden käsittelemiseksi suoritetaan KML 101 §:n mukainen kiinteistönmääritys.

Kiinteistönmäärityksellä selvitetään ja ratkaistaan (KML 101.1 §):

- rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskeva epäselvyys (rajankäynti),
- epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu,
- rasiteoikeutta ja rasitteen sijaintia koskeva epäselvyys,
- kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus,
- yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet,
- epäselvän, kadonneen tai turmeltuneen toimitusasiakirjan tai kartan sisältö,
- ristiriitaisista toimitusasiakirjoista tai -kartoista johtuva epäselvyys sekä
- muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys.

Lisäksi kiinteistönmääritystoimituksessa voidaan selvittää ja ratkaista vanhan lainsäädännön nojalla yhteiseksi tai kirkkoa, kappelia, hautausmaata, pitäjänkoulua, köyhäinhuonetta, kruununmakasiinia, pitäjänmakasiinia, sairaanhoitolaitosta tai muuta sellaista yleistä tarvetta varten yleiseksi jätetyn tai erotetun alueen taikka sen osan muodostaminen kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi. Tällaisen alueen omistaja selvitetään ja ratkaistaan samassa toimituksessa, jos omistajasta on epäselvyyttä. (KML 101.2 §.)

Rajankäynti tarkoittaa rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskevan epäselvyyden selvittämistä ja ratkaisemista kiinteistönmääritystoimituksessa asiakirjojen, karttojen, maalla olevien rajamerkkien ja muun selvityksen perusteella (KML 101.1,1 §).

Alueen kiinteistöjaotuksen selvittäminen tehdään kiinteistönmäärityksessä (KML 101.1,2 §). Riita tai epäselvyys koskee yleensä jotakin vähäistä yksittäistä aluetta, joka ei ehkä vielä ole luettu kartoissa ja asiakirjoissa mihinkään tilaan. Tällöin on ratkaistava, mihin rekisteriyksikköön alue kuuluu (Hyvönen 2001 s. 605).

Umpinainen vesialue eli umpilampi kuuluu yksityisenä tiluksena taloon tai tilaan eikä siis kylän tai jakokunnan yhteisen vesialueen osakaskunnalle. Epäselvyys siitä, onko vesialue umpinainen ja mihin rekisteriyksikköön umpilampi ehkä kuu-

luu, on selvittävä ja ratkaistava kiinteistön määritystoimituksessa. (LVV 9.2 §; KML 101.1,2.)

Yhteisalueosuus luetaan kiinteistön ulottuvuuteen (KML 2.1 §). Kiinteistön määritystoimituksessa voidaan selvittää ja ratkaista (KML 101.1, 4-5 §):

- kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus ja
- yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet (osaksluettelon laatiminen).

Asiaa, joka KML 101 §:n mukaan ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, ei saa ottaa yleisessä alioikeudessa käsiteltäväksi (KML 281 §).

Kiinteistön määritys virheen oikaisemiseksi voidaan suorittaa, jos KML 277.1 §:ssä säädetyt kuusi edellytystä ovat samanaikaisesti olemassa²³ (Hyvönen 2001 s. 639):

- 1) virhe on tehty kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa,
- 2) virhe on laadultaan mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe taikka virhe on tehty rajan merkitsemisessä maastoon,
- 3) virhe ei ole vähäinen,
- 4) virhe vaikuttaa asianosaisen oikeuteen,
- 5) oikaisemisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa asianosaiselle ja
- 6) sitä koskevaa toimitusta on haettu tai määräys toimitukseen on annettu hakemuksetta viiden vuoden kuluessa toimituksen rekisteröimisestä.

Jos asiakirjoissa oleva virhe on vähäinen tai se ei vaikuta kenenkään asianosaisen oikeuteen, kiinteistörekisterin pitäjä voi oikaista virheen kuultuaan tarvittaessa asianomaisen kiinteistön omistajaa (KML 277.2 §). Asiasta annetaan päätös, josta voidaan valittaa maa-oikeuteen (KML 285.2 §).

Sitä vastoin asiavirhettä tai virheellistä laintulkintaa ei voida korjata KML 277.1 §:n nojalla kiinteistön määritystoimituksessa (Hyvönen 2001 s. 639).

Asiavirhe on kyseessä silloin, jos toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen (KML 271.1 §).

Pääsääntöisesti kiinteistön määrityksessä ei voida tehdä myöskään sellaisia ratkaisuja, jotka merkitsisivät muutosta aikaisemmin suoritettussa

²³ Jos kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa tehtyä virhettä ei voida oikaista kiinteistön määrityksessä, niin sen korjaamista voidaan harkita tuomionpurkumenettelyssä. Virheellisesti suoritettujen toimitusten purkamista on yleensä haittava korkeimmalta oikeudelta. (OK 31:7–16; KML 102 ja 278 §).

toimituksessa tehtyihin lainvoiman saaneisiin ratkaisuihin. Poikkeuksena tästä on kuitenkin KML 277 §:ssä tarkoitetun virheen korjaamista varten suoritettu kiinteistönmääritys. (KM 1990:22.)

Kiinteistötoimituksessa tehdyn virheen korjaamisesta katso tarkemmin luku 9 Asiakirjoissa tai kartassa olevan virheen korjaaminen.

5.1.4 Muut kiinteistönmuodostamistoimet

5.1.4.1 Kiinteistöjen yhdistäminen

Yhdistämisen tarkoituksena on yleensä samaan käyttöyksikköön kuuluvien kiinteistöjen kokoaminen sen omistajan vaatimuksesta yhdeksi rekisteriyksiköksi. Uusjaossa ja yhteishalkomisessa osuuksien tai tilojen yhdistämisen tarkoituksena on pyrkiä tarkoituksenmukaiseen jakotulokseen. Kiinteistöasioiden hoitaminen saattaa yhdistämisen jälkeen helpottua muun muassa verotuksessa, maatilatalouden lupa- ja tukiasi-oissa sekä kiinnitysasioissa. Rekisterilaitoksen näkökulmasta yhdistämisen etu on rekisteriyksiköiden lukumäärän väheneminen.

Kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä on säädetty KML 214 §:ssä. Yhdistäminen ei pääsääntöisesti ole kiinteistötoimitus, vaan normaalia hallintomenettelyä omistajan tekemän hakemuksen pohjalta, vaikka sen suorittamisesta säädetään KML 216 §:ssä ikään kuin kiinteistötoimituksen suorittamisen tapaan ja vaikka muutoksenhaku yhdistämispäätökseen järjestyy kiinteistötoimituksen tapaan (KML 285.2 §). (Hyvönen 2001 s. 584.)

Kiinteistötoimituksessa yhdistäminen voidaan suorittaa yhteishalkomista (KML 48.2 §) ja uusjakoa (KML 88.1,2 ja 95.3 §) varten. Yhdistäminen kuuluu tällöin osana toimituksen jakosuunnitelmaan eikä siitä anneta erillistä päätöstä tai valitusosoitusta.

5.2 Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia

5.2.1 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimituksessa päätetään uuden yksityisen tien tekemisestä tai ennestään olevan tien siirtämisestä johtuvista oikeuksista ja velvollisuuksista. Lisäksi yksityistietoimituksessa voidaan päättää tieoikeuden perustamisesta sellaiseen ennestään olevaan yksityistiehen, johon muulla kuin tien omistajalla tai haltijalla ei ole aikaisemmin ollut pysyvää oikeutta. Yksityistietoimituksessa käsiteltävien asioiden luettelo on esitetty YksTL 38 §:ssä. (Markkula 2005 s. 314–317.)

Muut kulkuväylät kuin maantiet ja kadut ovat yksityisiä teitä. Maantie on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja sen ylläpitämisestä huolehtii valtio (MTL 4.1 §). Asemakaava-alueiden kaduista on säännökset maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 83 §). Katujen rakentaminen ja kunnossapito on julkinen, kau-

pungeille ja kunnille kuuluva tehtävä. Yksityisten teiden kunnossapito kuuluu pääsääntöisesti tieosakkaille eli tien vaikutuspiirissä olevien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. (Markkula 2005 s. 2-3.)

Alueellinen yksityistietoimitus on YksTL 38 c §:n mukainen järjestelytoimitus. Se voidaan toimittaa tarkoituksenmukaisten tieyhteyksien järjestämiseksi ja tieoikeuksien saattamiseksi vastaamaan muuttuneita olosuhteita alueella, jolla tieoikeudet ovat epäselvät tai jolla liikenteellisten olosuhteiden muuttumisen vuoksi on tarpeen tehdä tai lakkauttaa teitä taikka muutoin järjestellä tieoikeuksia.

5.2.2 Maantie- ja ratatoimitus

Maantietoimitus on maantielain (503/2005) ja ratatoimitus ratalain (110/2007) mukainen kiinteistötoimitus, jossa tie- ja ratatarkoituksiin tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantien tai radanpitäjälle, määrätään korvaukset sekä tehdään tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet (MTL 53.2 §; RataL 43.1 §). Maantie- ja ratatoimituksessa noudatetaan samaa toimitusmenettelyä kuin lunastustoimituksessa.

5.2.3 Lunastustoimitukset

Lunastamalla voidaan lunastuslain (603/1977) perusteella muun muassa hankkia omistus- tai käyttöoikeus maa- tai vesialueeseen ja sillä olevaan rakennukseen sekä rajoittaa oikeutta kiinteistön käyttämiseen. Alueita lunastetaan esimerkiksi luonnonsuojelualueita ja lentokenttiä varten. Lunastuslain mukaisissa voimalinja- ja maakaasuputkilunastuksissa on yleensä kysymys käyttöoikeuden lunastamisesta tiettyyn alueeseen. Tällöin hakijana on alaa harjoittava yhtiö. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa esimerkiksi katu- tai virkistysalueita.

Lunastus perustuu lunastuslupaun, jonka valtioneuvosto tai maanmittaustoimisto myöntää hakemuksesta. Ennen lunastuslupan käsittelemistä lunastuksen hakija kuulee asianosaisia joko kirjallisesti tai erityisissä kuulemiskokouksissa. Lunastaminen voi perustua myös lupaun, päätökseen tai tietyn suunnitelman, kuten asemakaavan tai tie- tai ratasuunnitelman vahvistamiseen, joka samalla antaa oikeuden hanketta varten tarpeelliseen lunastukseen Tällöin erillistä lunastuslupaa ei tarvita. (LunL 2:5 §). Maa-alueita lunastetaan myös muissa kiinteistötoimituksissa, kuten tontinosan- ja vesijätön lunastustoimituksessa.

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu maanmittausinsinööri sekä kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskotua miestä. Lunastustoimituksessa vahvistetaan lunastuksen kohde sekä merkitään se kartalle ja tarpeellisin osin maastoon, laaditaan lunastetavasta omaisuudesta selitelmä, tehdään tarpeelliset tilusvaihdot ja yk-

sityisten teiden järjestelyt sekä päätetään lunastuksen johdosta maksettavista korvauksista

Lunastettavan omaisuuden omistaja saa taloudellisista menetyksistään täyden korvauksen. Myös se, jolta ei ole lunastettu omaisuutta, voi saada korvausta kärsimästään vahingosta tai haitasta. Korvausta voi saada:

- lunastettavasta omaisuudesta, kuten maapohjasta ja kasvillisuudesta,
- lunastuksen johdosta jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvista pysyvistä haitoista, esimerkiksi kulkuyhteyden huonontumisesta,
- lunastuksen johdosta aiheutuvista vahingoista, kuten muutokustannuksista tai ammatinharjoittamisen keskeytymisestä ja
- edunvalvontakustannuksista, joita ovat asianosaiselle oikeutensa valvomisesta aiheutuneet välttämättömät ansionmenetys-, matka-, selvitys- ja asiamieskustannukset.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään kohteen käyvän hinnan (markkina-arvon) perusteella. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Korvaukset määrätään yleensä viran puolesta. Kuitenkin muun muassa asianosaisten edunvalvontakustannuksista korvausta haluavan pitää esittää korvausvaatimus.

6. Toimitusmenettely

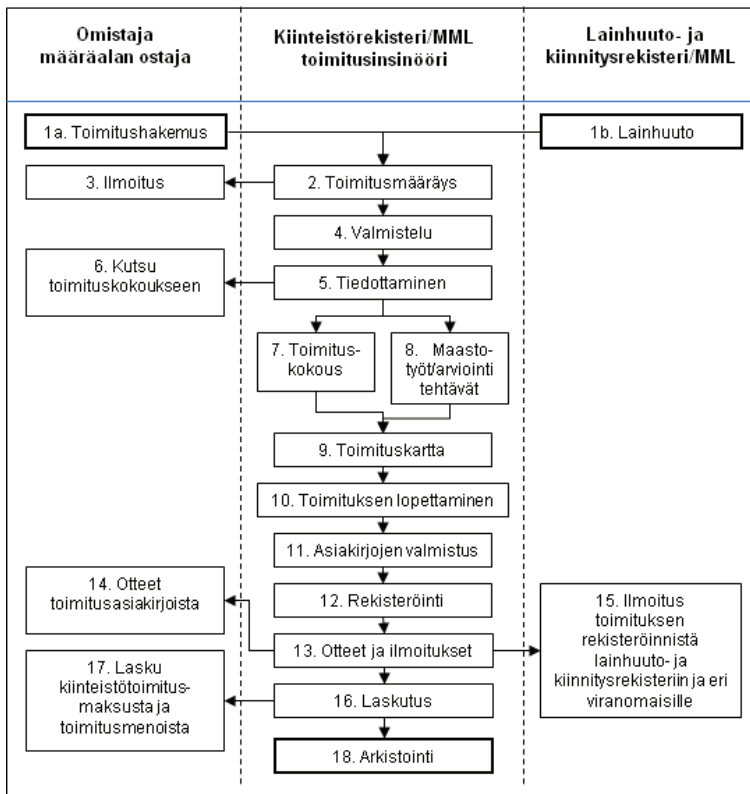
Maanmittauslaitoksen toiminta on organisoitu ydinprosessien pohjalta. Toimitustuotannon ydinprosesseja ovat (MML 2014):

- 1) **Perustoimitusprosessi – PETO** [lohkominen, erillistä vesijättöä ja erillistä aluetta koskevat toimitukset, tilusvaihto, rasite-toimitus, kiinteistön määritys ja yksityistietoimitus].
- 2) **Arviointitoimitusprosessi – ARTO** [halkominen, alueen siirtäminen kiinteistöön, yhteisen alueen jako, maantietoimitus ja lunastustoimitus].
- 3) **Tilusjärjestelyprosessi – TJ** [uusjako, yhteismetsän muodostaminen, rakennusmaan järjestely ja alueellinen yksityistietoimitus].

Seuraavassa esityksessä tarkastellaan kiinteistötoimitusten toimitusmenettelyä ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain ja perustoimitusprosessin näkökulmasta. Kiinteistötoimituksen perusprosessi on esitetty kuvassa 1/6.

Kiinteistötoimitusten keskeiset menettelysäännökset ovat KML:n 2, 3 ja 15 luvuissa ja KMA:n 2 luvussa. Muutoksenhausta on säädetty KML:n 19 luvussa. Asianosaisten kuulemisperiaate toteutuu asianosaiskohtaisen kiinteistötoimitukseen kutsumisen ja kokouksissa tapahtuvan kuulemisen avulla (KML 168–171 §). Päätökset tehdään yleensä toimituskokouksissa, joissa päätöksenteko on välitöntä. Menettelyssä noudatetaan pääosiltaan virallisperiaatetta: asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä ja toimitusmiehet toimivat virkavastuulla. (Holma 1995 s. 237.)

Käytännössä toimitusinsinööri vastaa siitä, että ratkaisut ja toimitus ovat sopusoinnussa lain sekä kiinteistörekisterin selvyys- ja luotettavuusvaatimusten kanssa. Määräämisperiaate ilmenee hakemusvapautena ja siten, että laissa on säädetty, mistä asioista asianosaisilla on lupa sopia. Kiinteistötoimituksiin liittyy oikeusturva, jossa muutoksenhaku-tuomioistuimena on maaoikeus. (Holma 1995 s. 237.)



Kuva 1/6. Kiinteistötoimitusten perustoimitusprosessi.

Kuvassa 1/6:

- 1) Kiinteistönomistaja joko hakee kiinteistötoimitusta (1a) tai toimitus tulee vireille määräalan myönnetyn lainhuudon perusteella (1b).
- 2) Kiinteistömuodostamisviranomaisen (Maanmittauslaitos tai kunnan kiinteistöinsinööri) tarkastaa toimitusmääräyksen antamisen edellytykset, antaa toimitusmääräyksen ja määrää toimitusinsinöörin suorittamaan toimituksen. Toimitus saa oman toimitusnumeron (esimerkiksi 2014–100551).
- 3) Toimituksen vireilletulosta ilmoitetaan toimituksen hakijalle/määräalan omistajalle.
- 4) Toimitusinsinööri suorittaa valmisteluvaiheessa tarvittavat arkistotutkimukset ja muut toimituksen suorittamisen kannalta tarpeelliset selvitykset omistusoikeus-, kaava-, rakennuslupa- yms. tietojen osalta. Toimitusinsinööri varaa kokoustilan ja katsoessaan sen tarpeelliseksi kutsuu toimituskokoukseen kaksi kiinteistötoimitusten uskottua miestä.
- 5) Toimitusinsinööri lähettää kutsukirjeet toimituskokoukseen ja tiedottaa mahdollisten maastotöiden aloittamisesta toimituksen hakijalle/määräalan omistajalle ja muille asianosaisille (esim. rajanaapurille).

- 6) Asianosaiset saavat kutsun toimituskokoukseen.
- 7) Toimitusinsinööri pitää toimituskokouksen. Toimituskokouksessa päätetään kaikista kiinteistötoimitukseen kuuluvista asioista, kuten esimerkiksi: toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta, toimituskartasta, rajankäynneistä, jakosuunnitelmasta, osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, rasite- ja tieoikeuksista, korvauksista, kiinnityksistä vapauttamisesta ja toimituskustannuksista. Päätökset tekee toimitusinsinööri (tai toimitusinsinööri + uskotut miehet) asianosaisia kuultaan. Jos toimituksen suorittaminen sitä vaatii, toimituksessa voidaan pitää tarpeen mukaan yksi tai useampi jatkokokous.
- 8) Toimitusinsinöörin johdolla tehdään tarvittavat maastotyöt ja arviointitehtävät, kuten esimerkiksi: kartoitusmittaukset, arvoerokuvioiden jyvitys tai kokonaisarvojen määrittäminen, korvausarviointit, rajankäynnit ja uusien rajojen pyykitys.
- 9) Jos perustoimitus, kuten lohkominen tai rajankäynti suoritetaan tietokoneavusteisesti käyttäen apuna esim. JAKO -tietojärjestelmän kartoitussovellusta, toimituskartta voidaan valmistaa ja esittää toimituspaikalla jo ennen toimituksen lopettamista.
- 10) Kun kaikki tarpeelliset asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen ja antaa toimituksesta valitusosoituksen.
- 11) Toimitusinsinööri laatii tarvittavat toimitusasiakirjat. Toimitusasiakirjoja ei lähetetä valitusajan kuluessa automaattisesti asianosaisille, mutta heillä on oikeus saada pyytäessään niistä jäljennökset 14 päivän sisällä pyynnön esittämisestä.
- 12) Toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen valitusajan (30 vrk) päätyttyä, ellei siitä ole valitettu. Jos toimituksesta on valitettu maa- ja kiinteistörekisteriin, toimitus rekisteröidään sen jälkeen kun se on oikeuskäsittelyn jälkeen lopullisesti laillistunut. Rekisteröinti päivittää kiinteistörekisterin ja kiinteistötietojärjestelmän (KTJ:n) tiedot vastaamaan toimituksen lopputulosta.
- 13) Toimitusinsinööri ja kiinteistörekisterinpitäjä lähettävät otteet toimitusasiakirjoista asianosaisille ja tarvittavat ilmoitukset Maanmittauslaitoksen kirjaamisrekisteriin (lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle) ja muille viranomaisille.
- 14) Asianosaiset (lohko- ja kantakiinteistön omistaja, jne.) saavat otteet toimitusasiakirjoista.
- 15) Lainhuuto- ja kiinteistörekisterinpitäjä ja muut viranomaiset saavat tarvittavat ilmoitukset.
- 16) Kiinteistörekisterin pitäjä laskuttaa toimituksen suorittamisesta.
- 17) Asianosainen (maksuvelvollinen) saa laskun kiinteistötoimitusmaksusta ja mahdollisista toimitusmenoista.
- 18) Kiinteistörekisterinpitäjä arkistoi toimitusasiakirjat.

6.1 Kiinteistötoimituksen vireilletulo

6.1.1 Toimitushakemus

Kiinteistötoimitusta on haettava kirjallisesti tai sähköisesti (esimerkiksi telekopiolla tai tekstiviestillä) Maanmittauslaitokselta tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä sen mukaan, onko toimitus KML 5.3 §:n nojalla maanmittauslaitoksen vai kunnan kiinteistöinsinöörin suoritettava.

Lohkominen tulee kuitenkin pääsääntöisesti vireille ilman erillistä hakemusta. Lohkomisessa määräalan saajan on haettava lainhuutoa Maanmittauslaitokselta (katso kohta 4.1.7 Lainhuudatus). Tämän jälkeen lohkominen tulee vireille viran puolesta Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikön lähetettyä ilmoituksen määräalan saannolle myönnetystä lainhuudosta Maanmittauslaitoksen perustoimitusten toimitustiimille tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle. Jos kiinteistökauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä - kiinteistökaupan verkkopalvelussa, ostajan ei tarvitse erikseen hakea lainhuutoa, vaan lainhuudatus tulee välittömästi vireille kauppakirjan allekirjoittamisella. Jos taas kiinteistön omistaja haluaa määräalan lohkottavaksi omiin nimiinsä, lohkominen tulee vireille omistajan hakemuksesta. (KML 14 ja 22 §.)

6.1.2 Toimitusmääräys

Jos toimitushakemus on tehty kiinteistönmuodostamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti, Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän on annettava toimitusmääräys toimituksen suorittamiseksi sekä määrättävä toimitukselle viivytyksettä toimitusinsinööri (KML 15.1 ja KMA 10.1 §). Toimitus tulee vireille toimitusmääräyksen antamisesta lukien (KML 16.1 §).

Kun harkitaan toimitushakemuksen hyväksymistä, huomio on kiinnitettävä lähinnä kahteen seikkaan. Ensinnäkin hakemuksen pitää täyttää sille asetetut muodolliset vaatimukset ja toiseksi kiinteistötoimitusmaksun saatavuus tulee olla varmistettu hakijan kiinteistön arvon, ennakkomaksun tai vakuuden asettamisen perusteella. Toimitusmääräyksen antamista ratkaistaessa toimituksen asiallisilla edellytyksillä kuten mahdollisuudella erottaa määräala rakennuspaikaksi tai pyydettyjen tiejärjestelyjen toteuttamiskelpoisuudella ei ole vaikutusta päätöksentekoon.

Jos hakemusta ei voida hyväksyä, hakijalle on varattava tilaisuus sen täydentämiseen määräajassa. Mikäli hakemus on uudistettunakin puutteellinen, hylkäämisestä tehdään päätös, josta annetaan valitusosoitus. Valituspaikka hylkäämispäätökseen on Maanmittauslaitoksen keskushallinto (KML 15.2-3 ja 285.3 §).

Toimitusmääräys on annettava tietynlaisen toimituksen suorittamista varten. Toimituslajia harkittaessa on syytä ottaa huomioon paitsi hakijan esitys myös hänen asiallinen tarkoituksensa, sillä hakijalla voi olla vaikeuksia erottaa toisistaan esim. halkomista ja lohkomista tai rasite- ja yksityistietoimitusta.

*Toimitusmääräys voidaan antaa viran puolesta ilman hake-
musta lohkomiseen kirjaamisviranomaisen ilmoituksesta
(KML 22.2 §), kameraaliseen lohkomiseen ja rajankäyntiin
(KuntaJL 52 §), uusjakoon KML 68.2 §:n tapauksessa, virheen
korjaamista tarkoittavaan kiinteistön määritykseen (KML
212.2 ja 277§), LunL:n 11.1 §:n mukaiseen lunastustoimituk-
seen, kaivospiiritoimitukseen (KaivosL 27 §) ja alueelliseen yk-
sitystietoimitukseen (YksTL 38c §).*

Toimitusmääräyksen antamisesta ja toimitusinsinöörin nimeämisestä tulee ilmoittaa kirjallisesti toimituksen hakijalle, jollei toimituksen alkukokousta pidetä viipymättä toimitusinsinöörin määräämisen jälkeen (KMA 10.2 §).

6.2 Kiinteistötoimituksen valmisteluvaihe

6.2.1 Lähtötietojen hankinta

Toimitusinsinöörin on hankittava eri rekistereistä ja maanmittausarkistosta riittävät lähtötiedot asianosaisista ja toimituksen kohteesta jo ennen toimituksen tiedottamista. Kiinteistötoimituksessa on aina määrätävä, minkä toimituksessa muodostetun kiinteistön hyväksi entinen rasite tai tieoikeus tulee jäämään ja miten vanhat rasitteet ja tieoikeudet kohdistuvat toimituksessa muodostettaviin rekisteriyksikköihin sekä miten osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin jakautuvat toimituksessa muodostettujen uusien kiinteistöjen kesken. (KML 159 ja KMA 46.2 §.) Tämä edellyttää huolellista tutustumista maanmittausarkiston tietoihin ja muita selvityksiä. Tarvittaessa toimitusinsinööri voi hankkia näitä tietoja oma-aloitteisesti kunnasta ja eri viranomaisilta. Lisäksi erityisen oikeuden haltijan ja pantinhaltijan mahdollinenkin asianosaisuus edellyttää, että toimitusinsinöörin tulee selvittää etukäteen erityiset oikeudet ja kiinnitykset ennen toimitukseen ryhtymistä.

6.2.2 Asianosaiset

Asianosaisia ovat KML:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa hakijan lisäksi jokainen muukin, jonka oikeutta toimitus tai toimenpide välittömästi koskee (KML 17.1 §). Asianosaisella on oikeus hakea toimitusta, tulla kuulluksi toimituksessa sekä hakea muutosta toimitukseen. Asianosaisia ovat muun muassa toimituksen kohteena olevan kiinteistön ja muun alueen omistaja ja omistajan vertainen haltija, määräosan ja määräalan omistaja sekä yhteisalueosuuden omistaja. Rasiteoikeuden, erityisen etuuden ja vuokra- tai muun erityisen oikeuden haltija on asi-

anosainen sikäli kun toimitus koskee välittömästi hänen oikeuttaan. Rajankäynnissä rajanaapuri on asianosainen. Pantinhaltija on asianosainen kiinteistötoimituksessa ja kiinteistöjen yhdistämistä koskevassa asiassa silloin, kun kiinnityksistä vapauttaminen tehdään ilman pantti-oikeuden haltijan suostumusta (KML 17.1 ja 285 a §).

Kiinteistötoimituksessa asianosainen voi käyttää asiamiestä tai avustajaa. KML 286 § viittaa oikeudenkäymiskaaren 15. luvun säännöksiin asiamiehen käytöstä. Asiamiehen tulee olla kokouksessa suullisesti valtuutettu tai hänen on esitettävä päämiehen allekirjoittama valtakirja. Valtakirja voi olla yksiöity tai avoin. Valtakirjan antajan oma allekirjoitus katsotaan yleensä riittäväksi. Avustajana voi toimia henkilö, jonka asianosainen on toimituskokouksessa nimennyt avustajakseen. (TMK 1.4.2.)

Valtakirjaa ei yleensä tule vaatia asianosaisen aviopuolisolta, vanhemmalta, lapselta tai sisarelta eikä esimerkiksi sellaiselta valtion, kunnan tai yhtiön asiamieheltä, joka vakiintuneesti on edustanut pää-miestään. Myöskään asianajajalta tai yleiseltä oikeusavustajalta ei tarvita valtakirjaa. Viranomainen voi kuitenkin, jos on syytä epäillä asiamiehen toimivaltaa tai sen laajuutta, määrätä toimittamaan valtakirjan.

Milloin päämiehenä on yhtiö, osuuskunta, säätiö, yhdistys tai muu sellainen yhteisö, niin asiamiehenä toimimiseen vaaditaan oikeaksi todistettu ote sellaisesta kokouspöytäkirjasta, josta valtuutus ilmenee.

Holhustoimilaissa (442/1999) tarkoitetun edunvalvojan toimivaltuuksien selvittämistä varten on yleensä syytä vaatia nähtäväksi päätös, jolla alioikeus on oikeuttanut hänet hoittamaan tehtäväänsä.

Jos asiamies tai avustaja on tehtävään sopimaton, toimitusmiehet voivat kieltää tätä esiintymästä asiassa. Kiellosta on ilmoitettava päämiehelle ja varattava tälle tilaisuus uuden asiamiehen tai avustajan hankkimiseen. (Hallintolaki 12 §.)

Kunnalla on mahdollisesta asianosaisasemasta riippumatta puhevalta KML:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa, kun toimitus suoritetaan (TMK 1.4.3):

- maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella,
- maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulla ranta-alueella,
- oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella,
- asemakaava-alueella tai
- alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Kunnan puhevalta on toimituslajista riippumaton. Edellä mainituilla alueilla kunnalla on muutoksenhakuoikeus - vaikka se ei olisikaan asianosainen, - niihin ratkaisuihin, jotka koskevat KML 32, 33.1 §:n kohdissa 1-4 tai 53 §:ssä tarkoitettua asiaa. (TMK 1.4.3.)

Muissa kuin KML:n mukaisissa toimituksissa asianosaisten piiri määräytyy sen mukaan kuin asianomaisessa laissa on asianosaisista säädetty. Esimerkiksi yksityistietoimituksessa asianosaisia voivat olla (YksTL 39.2 §; Hyvönen 1998 s. 229):

- asianomaisen kiinteistön omistaja ja haltija,
- kunta, jos on kyse tien sijoittamisesta tien tekemistä koskevassa asiassa (YksTL 44.5),
- tieosakas, joka YksTL 10 §:n mukaan on saanut tieoikeuden elinkeinonsa harjoittamista varten ja
- nautinta-, rasite- ja muun käyttöoikeuden haltija, mikäli asia koskee hänen oikeuttaan sekä tiekunta, jonka tietä asia koskee.

Lisäksi yksityistietoimituksesta on ilmoitettava asianomaiselle kunnan tielautakunnalle tai sen tehtäviä hoitavalle viranomaiselle. Milloin on kysymys tien rakentamisesta tai siirtämisestä, on tietoimituksesta ilmoitettava ELY -keskukselle ja, jos tie tulisi johtamaan yleisen tien, rautatien tai kanavan aluelle, myös asianomaiselle viranomaiselle. (YksTL 44.1-2 §.)

6.2.3 Tiedottaminen

Tiedottamisen tavoitteena on toimitusmenettelyn johtavan periaatteen, kuulemisperiaatteen eli kontradiktorisen (audiatur et altera pars) periaatteen toteutuminen. Periaatteen mukaan asianosaiselle ei voida antaa oikeussuojaa ennen kuin vastapuolella on ollut tilaisuus antaa vastine asiassa. Asianosaisten tulee saada esittää lausumansa ja vaatimuksensa perusteluineen ja todisteineen, minkä lisäksi hänen tulee saada tietoonsa vastapuolen vaatimukset, väitteet ja todisteet sekä saada lausua mielipiteensä niiden johdosta (Hyvönen 1998 s. 38).

Kiinteistötoimituksen aloittamisesta tiedotetaan kutsukirjeellä kaikille asianosaisille. Mikäli asianosaisten osoitetta ei saada vaikeuksitta selville tai asianosaisesta on epäselvyyttä, korvaa lehti-ilmoitus tältä osin kutsukirjeen (KML 168.1 ja 169.1 §). Jos osoitetieto on saatavissa kiinteistörekisteristä tai väestötietojärjestelmästä, kutsukirje on aina lähetettävä (TMK 1.8.2)

Mikäli kiinteistöllä tai määräalalla on useita omistajia, kutsukirje on lähetettävä kullekin omistajalle erikseen (KML 168.2 §). Jakamattoman kuolinpesän osakkaille lähetetään kutsukirjeet erikseen vain silloin, kun toimitus perustuu osakkaiden tekemään sopimukseen, kuten esimerkiksi jakosopimukseen (KML 168.3 §). Samassa osoitteessa oleville asianosaisille riittää yhteinen, kaikille osoitettu kutsukirje, jos toimitus koskee heidän yhdessä omistamaansa kiinteistöä tai määräalaa eikä kyse ole halkomisesta (KMA 42 §).

Yhteinen alue. Jos toimitus koskee järjestäytyneen osakaskunnan aluetta, riittää kutsukirjeen lähettäminen yhdelle hoitokunnan jäsenistä tai toimitsijalle, jolle jäljempänä olevasta muuta johdu (KML 168.2 §)

Jos toimitus (esim. rajankäynti, tilusvaihto tai vesijätön lunastaminen) koskee järjestäytymättömän osakaskunnan aluetta, kutsukirje lähetetään yhdelle osakkaista, minkä lisäksi kutsu on julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä (KML 168.2 §)

Kutsukirje on lähetettävä kaikille kysymykseen tuleville asianosaisille, jos (KML 168.2 §):

- *toimitus koskee yhteisen alueen jakamista,*
- *toimituksessa ratkaistaan epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu (KML 101.1.2 §),*
- *toimituksessa ratkaistaan kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus (KML 101.1.4 §),*
- *toimituksessa ratkaistaan yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet (KML 101.1.5 §) tai jos*
- *toimituksessa on kysymys jostain muusta vastaavasta toimenpiteestä.*

Rasite- tai yksityistieoikeuden haltija. Mikäli toimitus koskee aluetta, johon kohdistuu rasite- tai yksityistieoikeus, oikeuden haltijalle on lähetettävä kutsukirje, jos toimituksessa ratkaistaan asia, joka vaikuttaa oikeuden haltijan asemaan. Silloin kun on kyse ainoastaan KML 159.1 §:ssä tarkoitettua vanhan rasitteen käyttämiseen oikeutetun kiinteistön määrittämisestä, ei kutsua ole tarpeen toimittaa oikeuden haltijoille. Jos toimituksessa on tarkoitus käsitellä oikeuden poistamista, siirtämistä tai muuttamista koskeva asia, kutsukirje täytyy toimittaa kaikille oikeuden haltijoille.

Jos toimitus koskee tiekunnan tietä, toimitetaan kutsukirje tiekunnalle. (KML 168.2 §; TMK 1.8.4.)

Panttioikeuden haltija. Panttioikeuden haltija on asianosainen lohkomisessa ja kiinteistöjen yhdistämisestä koskevassa asiassa silloin, kun kiinnityksistä vapauttaminen lohkomisessa tehdään ilman panttioikeuden haltijan suostumusta (KML 17.1 ja 285 a §). Koska panttioikeuden haltijoita ei systemaattisesti merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 16:9.1 §), täytyy kiinnityksistä vapauttamista koskevassa tiedottamisessa tarvittaessa turvautua lehti-ilmoitukseen (TMK 1.8.6).

Alaikäinen. Alaikäisen lapsen holhoojia ovat lapsen huoltajat [Holhouslaki 4 § (442/99)]. Lapsen vanhemmat, jotka lapsen syntyessä olivat avioliitossa keskenään, on kumpikin lapsensa huoltajia. Yhteishuoltajuus ja holhous jatkuvat usein avioliiton purkauduttuakin. Myös avosuhteessa lapsi voi sopimuksen perusteella olla yhteishuollossa. (TMK 1.4.2.)

Alaikäisen ollessa asianosaisena kiinteistötoimituksessa hänen huoltajuutensa on selvítettävä. Jos lapsi on yhteishuollossa, molemmat vanhemmat edustavat lasta toimituksessa ja kokouskutsu on lähetettävä molemmille vanhemmille. (TMK 1.4.2.)

Kutsukirjeen lähettäminen kunnalle. Jos kunnalla on puhevalta kiinteistötoimituksessa (katso kohta 6.2.2 Asianosaiset), kutsukirje on toimituslajista riippumatta lähetettävä

myös kunnalle, vaikka se ei olisikaan asianosainen (KML 168.4 §).

Kunta voi kuitenkin etukäteen kirjallisesti ilmoittaa, ettei pidä läsnäolnaan tarpeellisena, jolloin kutsukirjeen lähettäminen ei ole tarpeen (KML 170.3 §). Jos kunta on asianosainen, kutsu on kuitenkin aina lähetettävä. (TMK 1.8.7.)

6.2.3.1 Kutsun sisältö

Kutsukirjeessä ja sanomalehdessä julkaistavassa kutsussa on mainittava (KMA 38 §):

- toimituksen alkamisen aika ja paikka,
- toimituksen tarkoitus,
- toimituksen kohteena oleva alue sopivalla tavalla yksilöitynä,
- muita tietoja tarpeen mukaan ja
- että asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista.

Muita tietoja kutsukirjeessä voi olla esimerkiksi tieto toimituksen hakijasta ja niistä, joille kutsu on lähetetty, sekä selvitys kokouksessa käsiteltävistä asioista. Samoin kokouskutsun yhteydessä asianosaisille on syytä selvittää apu- ja voimavarojen tarpeesta teknisissä tehtävissä sekä tähän liittyvistä erilaisista ratkaisuvaihtoehtoista ja niiden vaikutuksesta toimituskustannuksiin.

6.2.3.2 Tiedottamisaika

Toimituksen aloittaminen katsotaan laillisesti tiedotetuksi, jos:

- kutsukirje on vähintään 10 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi,
- kutsukirje on vähintään 10 päivää ennen alkukokousta muulla tavoin toimitettu asianomaiselle,
- kutsukirje on vähintään 7 päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka
- kutsu on julkaistu yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä vähintään 10 päivää ennen alkukokousta tapauksissa, joissa kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianomaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville tai, kun on epävarmuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia. (KML 169.2 §.)

Erityisesti kannattaa ottaa huomioon, että laissa olevat aikamäärät ovat vähimmäisaikoja. Asianosaisen kannalta on usein tärkeää, että todellinen tiedottamisaika on pitempi, esimerkiksi 2 - 3 viikkoa Suomessa asuville ja tätäkin pitempi ulkomailla asuville (TMK 1.8.8).

Kiinteistötoimitus voidaan suorittaa tiedottamatta siitä KML 168 ja 169 §:ssä säädetyllä tavalla, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat (KML

170.2 §). Suostumus annetaan toimituskokouksessa suullisesti ja merkitään pöytäkirjaan. Suostumus voidaan antaa myös muutoin kuin toimituskokouksessa, jolloin se on annettava kirjallisena ja liitettävä pöytäkirjaan. (KMA 39 §.)

Toimituksen jatkokokouksesta ilmoitetaan toimituskokouksessa tai tiedotetaan toimituksen aloittamisesta säädetyllä tavalla. Kokouksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat kuitenkin sopia muustakin sellaisesta jatkokokouksen tiedottamistavasta, jota toimitusinsinööri pitää riittävänä (KML 171 §.)

6.2.3.3 Puutteellinen tiedoksianto

Jos toimituksen aikana ilmenee, että jollekin asianosaiselle ei ole tiedotettu toimituksen aloittamisesta, toimituksessa on pidettävä jatkokokous, josta asianomaiselle tiedotetaan kuten toimituksen aloittamisesta. Toimitus saadaan kuitenkin suorittaa loppuun jatkokokousta pitämättä, jos (KML 170.3 §):

- asianosainen, jolle toimituksen aloittamisesta ei ole tiedotettu, on toimituksessa saapuvilla eikä vaadi käsittelyn lykkäämistä tai
- hän ennen toimituksen lopettamista on kirjallisesti ilmoittanut, ettei hän osaltaan pidä jatkokokousta tarpeellisenä.

Edellä sanottu koskee myös kuntaa, kun kysymys on KML168.3 §:ssä tarkoitettusta toimituksesta, jossa kunnalla on puhevalta. (KML 170.3 §.)

6.2.3.4 Toimitusinsinöörin myöhästyminen

Toimitusinsinööri saa myöhästyä toimituskokouksesta yhden tunnin. Jos toimitusinsinööri saapuu toimituspaikalle viimeistään yhden tunnin kuluessa kutsussa ilmoitetusta ajasta, voidaan kokous pitää säädetyssä järjestyksessä. Toimitusinsinöörin myöhästyessä enemmän hänen on ilmoitettava siitä viipymättä toimituspaikalle luotettavalla tavalla. Samalla hän voi määrätä uuden kokouksen ajan ja paikan. Ilmoitus katsotaan laillisesti annetuksi, jos se on todistettavasti saapunut toimituspaikalle yhden tunnin kuluessa kutsussa ilmoitetusta ajasta. Muutoin uudesta kokouksesta on tiedotettava toimituksen aloittamisesta säädetyllä tavalla. (KMA 40 §.)

Luotettavana ilmoittamistapana voidaan pitää esimerkiksi puhelinsoittoa jollekin paikalla olevalle asianosaiselle tai muulle täysi-ikäiselle henkilölle. Kirjallista todistusta tai vastaavaa asiakirjaa ei tarvitse laatia. Riittää, että asia voidaan tarvittaessa todistaa esimerkiksi asianosaisia kuulemalla. (TMK 1.8.12.)

Asianosainen ei saa myöhästyä toimituskokouksesta. Jos toimituksen aloittamisesta on tiedotettu laillisesti, asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista (KML 170.1 §).

”Viisas toimitusinsinööri odottaa kuitenkin kohtuullisen ajan sellaista asianosaista tai hänen asiamiestään, joka pitkien matkojen ja huonojen kielten takia ilmoittaa hieman myöhästytvänsä kokouksesta. Odoteltaessa voidaan kirjata asianosaisia ja asiakirjoja sekä selostaa toimituksessa esille tulevia kysymyksiä säännöksineen ja käsitellä vähemmän tärkeitä asioita” (Hyvönen 1998 s. 328).

6.2.3.5 Apuhenkilöiden hankkiminen maastotöihin

Kiinteistötoimituksissa noudatetaan niin sanottua täyden palvelun periaatetta. Asianosaisen ei tarvitse osallistua toimitusprosessiin, ellei hän itse sitä halua. Riittää, että hän hakee haluamaansa toimitusta. Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittavat apuhenkilöt, tarvikkeet ja työvälineet (KML 180.1 §).

Kunnan tekemissä lohkomisissa ja muissa toimituksissa maastotyöt tehdään säännönmukaisesti kunnan oman mittausryhmän toimesta. Maanmittauslaitoksen tekemissä toimituksissa maastotöissä käytetään apuhenkilöinä myös asianosaisia. Maastotyöt suoritettavalla asianosaisella on tällöin oikeus saada korvaus syntyneistä menoista ja tehtävään käyttämästään työajasta, jollei toimitusmenojen suorittamisvelvollisuus kuulu yksin hänelle. Korvaukset voidaan maksaa hänelle etukäteen valtion varoista ja periä takaisin kiinteistötoimitusmaksun yhteydessä tai ne määrätään maksettavaksi asianosaisten välisinä suorituksina (KML 180.2 ja 208 §). Jälkimmäisen vaihtoehdon käyttö on yleensä suositeltavaa (TMK 1.6).

6.3 Kiinteistötoimituksen toteutusvaihe

6.3.1 Kiinteistötoimituksen kohteen rajaus

Kiinteistötoimituksen kohde on kiinteistö tai muu rekisteriyksikkö. Kiinteistön alue ja rajat sekä muut ulottuvuudet ovat uudessa toimituksessa mukana sellaisina kuin ne on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty. Toimitusmiesten päätös kiinteistötoimituksen laajuudesta sisältää ratkaisun siitä, mitä kiinteistöjä ja alueita sekä oikeuksia ja etuuksia toimitus koskee. Asialliset säännökset kiinteistötoimitusten laajuudesta on annettu kutakin toimituslajia varten erikseen. (Hyvönen 1998 s. 379).

Esimerkiksi lohkomisen kohde on määritelty KML 20.1 §:ssä. Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla.

6.3.2 Kiinteistötoimituksen edellytysten selvittäminen

Kiinteistötoimituksen edellytykset ovat niitä seikkoja, joiden tulee olla olemassa, jotta toimitus voitaisiin ottaa asiallisesti suoritettavaksi. Edellytysten tutkiminen on kiinteistötoimituksessa kaksivaiheinen prosessi.

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän on tutkittava toimitusmääräyksen antamisen edellytykset heti toimitushakemuksen saapumisen jälkeen (katso kohta 6.1.2 Toimitusmääräys). Toimitusmääräyksen antamisen jälkeen toimitusinsinööri on tutkittava toimituksen edellytykset. Kiinteistötoimituksen edellytykset voidaan jakaa kahteen pääläjiin:

- 1) Muodollisiin toimitusedellytyksiin eli toimitusmenettelyyn kohdistuviin edellytyksiin (katso Hyvönen 1998 s. 344–346);

Muodolliset edellytykset kohdistuvat toimituksen hakijaan, muihin asianosaisiin ja heidän edustajiinsa, kiinteistönmuodostamisviranomaiseen, toimituksessa käsiteltäviin asioihin sekä toimituksen vireillepanotapaan.

- 2) Asiallisiin toimitusedellytyksiin eli lainsäädännössä kiinteistönmuodostamiselle asetettuihin asiallisoikeudellisiin vaatimuksiin. Tällaisia vaatimuksia ovat muun muassa kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuusvaatimus ja KML:n 32, 33 ja 53 §:ssä esitetyt kaavoitukselliset edellytykset.

Tarkoituksenmukaisuusvaatimus Kiinteistönmuodostamislaki ei sisällä nimenomaista yleisessä muodossa lausuttua tarkoituksenmukaisuusvaatimusta, vaan tarkoituksenmukaisuusperiaate käy selville erikseen lukuisista yksityiskohtaisista säännöksistä (katso esimerkiksi KML 51, 52, 78, 80, 96, 138 ja 141 §).

Ruotsin kiinteistönmuodostamislaki (FBL 3:1.1 §) sitävastoin sisältää yleisen tarkoituksenmukaisuusvaatimuksen. ”Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.”

Toimituksen edellytykset on tutkittava toimituksen alkuvaiheessa (KML 179 §). Jos toimituksen edellytykset ovat olemassa, toimitusmiesten on huolehdittava hakemuksessa tarkoitettujen toimitusten suorittamisesta (KML 16.2 ja 174 §). Toimituksen edellytysten puuttuessa toimitusmiehet voivat:

- korjata puutteen viran puolesta (KML 15.2 ja 174 §);
- varata asianosaiselle tilaisuuden korjata puutteellisuus, kuten hankkia hakemusta varten tarpeellinen asiakirja (KML 15.2 ja 179.2 §);
- keskeyttää toimituksen, jos toimituksen aloittamisen jälkeen toimituksen suorittamisen edellytyksissä ilmenee sellainen puutteellisuus (oikeudellinen este), joka voi korjautua, jos joku asianosainen sitä vaatii tai jos keskeyttäminen on muutoin tarkoituksenmukaista (KML 179.2 §). Toimitus keskeytetään

päätöksellä, josta asianosainen voi valittaa (KML 232.1.4 §).
tai

- jättää toimituksen sikseen, jos toimituksen aloittamisen jälkeen ilmenee, ettei toimitusta voida lainkaan suorittaa. Toimitus jätetään sikseen viran puolesta tai asianosaisten vaatimuksesta. (KML 179.1 §).

Toimitus on *jätettävä sikseen*, jos sen aloittamisen jälkeen ilmenee, ettei sitä voida tehdä (KML 179.1 §). *Toimitus raukeaa*, jos hakija luopuu hakemuksestaan eikä kukaan hakemiseen oikeutettu asianosainen kokouksessa vaadi toimituksen suorittamista (KML 178.2 §).

Toimituksen *käsittelyä voidaan siirtää* myöhempään ajankohtaan tosiasiallisen esteen, kuten sopimattoman vuodenajan, muiden vireillä olevien tehtävien suorittamisen, maastotöiden, arkistotutkimusten tai muun vastaavan syyn vuoksi tahi asianosaisen toivomuksesta.

6.3.3 Maastotyöt

Toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on oikeus liikkua toimitusalueella, päästä rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä. Tällöin on vältettävä aiheuttamasta vahinkoa tai haittaa. Edellä tarkoitettuja toimenpiteitä saadaan suorittaa myös toimitusalueen ulkopuolella, jos se on välttämätöntä. Pihassa, puutarhassa ja muissa vastaavissa paikoissa olevia puita tai istutuksia ei ilman omistajan tai haltijan suostumusta saa kaataa eikä vahingoittaa. Samoin asianosaisella on oikeus liikkua toimitusalueella ja päästä toimituskokouksessa määrättyä ajankohtana toisen asianosaisen omistamaan rakennukseen, jos se on tarpeen hänen etujensa valvomiseksi toimituksessa. (KML 182.1 §.)

Työturvallisuuden näkökulmasta toimitusinsinöörin tulee työnjohtajana osaltaan huolehtia maanmittaustoimiston palveluksessa olevan maastohenkilökunnan työturvallisuudesta ja hänen on varmistuttava, että työntekijät tuntevat oikeat työmenetelmät ja osaavat käyttää sekä työ- että suojavälineitä. Työnjohtajan on keskeytettävä myös asianosaisten, heidän palkkaamiensa apumiesten ja muiden työhön osallistuvien työskentelyn havaitessaan puutteellisuuksia työvälineissä tai työtavassa tai vakavia riskejä työssä. Maanmittauslaitoksen ohjeessa "Maastotöiden työturvallisuusohje" (2005) on tarkemmin asiaa koskevia ohjeita. (TMK 1.10.)

Asianosaisen omaisuudelle aiheutetusta vahingosta ja haitasta on määrättävä korvaus, jos sitä vaaditaan ja jos vahinko tai haitta on huomattava. Ulkopuolisille aiheutettu vahinko ja haitta on korvattava viran puolesta (KML 182.2.)

6.3.4 Toimituskartan laatiminen

Toimituksen kohteena olevasta alueesta on tehtävä kartta, jollei sen tekeminen toimituksen laadun vuoksi ole tarpeetonta (KML 188 §). Toimituskartan on täytettävä toimituksen tarkoituksen ja kiinteistöjärjestelmän ylläpidon asettamat vaatimukset (KMA 47.1 §).

Kartan tarpeellisuus on ilmeinen kaikissa niissä tapauksissa, joissa kiinteistön alue ja rajat muuttuvat toimituksessa tai rajoja vahvistetaan uudelleen sellaisina kuin ne ovat tulleet aiemmin lainvoimaisesti määrätyiksi. Sitä vastoin kartan tekeminen on yleensä tarpeetonta esimerkiksi yhteisalueosuutta koskevissa toimituksissa, kuten osuuden siirtämisessä kiinteistöön ja kiinteistön määrityksessä yhteisalueen osakasluettelon laatimiseksi. Toimituskartan laatimista koskevan asian ratkaisee toimitusinsinööri yksin (KMA 47.3 §).

Toimituskartan keskeinen tehtävä vastaisuuteen nähden on uuden kiinteistöjaotuksen sitova osoittaminen yhdessä maalla olevien rajamerkkien ja numeroin ilmaistujen koordinaattien kanssa. Jako- ja järjestelytoimituksissa kartta sisältää yhdessä selitelmän kanssa inventointivaiheen keskeisimmän sisällön tähän liittyvine tietoineen pinta-aloista ja arviointituloksista. Samalla toimituskartta muodostaa jako- ja järjestelysuunnitelman perustan. (Hyvönen 2001 s. 151.)

Toimituskartan vaihtoehtoja ovat rajakartta ja tiluskartta. Rajakartassa esitetään ainoastaan rekisteriyksikön rajat rajamerkkeineen, yksikön tunnistamiseksi tarvittavat tiedot sekä yksikköön kohdistuvat käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Muun rekisteriyksikön kuin tontin tai yleisen alueen osalta rajakartassakin on osoitettava erikseen maa- ja vesialueet. Lisäksi kartassa voidaan esittää kartan havainnollisuuden kannalta tarpeellisia yksityiskohtia. Tiluskartassa esitetään toimituksen kannalta tarkoituksenmukainen tiluskuviointi (esimerkiksi maankäyttölajit, tilustyyppit tai arvokohdekuviot).

Lohkomisessa laaditaan yleensä rajakartta (KMA 48 §). Täydellinen tiluskartta tai maankäyttölajit osoittava kartta on kuitenkin tehtävä, jos asianomainen kiinteistön omistaja sitä vaatii (KMA 48.3 §).

Mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä on annettu Maanmittauslaitoksen keskushallinnon määräykset (katso MML 2014). Toimituksen kohteena olevat alueet jaetaan maan arvon perusteella neljään (4) eri mittausluokkaan. Mittausten tarkkuusvaatimukset määräytyvät mittausluokan perusteella.

Toimituksen kohteena olevat alueet jaetaan seuraaviin neljään mittausluokkaan:

Mittausluokka 1: *Taajama-alueet, joilla on voimassa sitovan tonttijaon asemakaava tai rakennuskielto tällaisen asemakaavan laatimista varten. Toimituskartan mittakaava voi olla esimerkiksi 1:500, 1:1000 tai 1:2000.*

Suurta sijaintitarkkuutta edellyttävät kohteet, kuten rajamerkit ja rakennukset suositellaan mitattaviksi kiintopisteisiin tukeutuen takymetrillä tai satelliittimittauksella (RTK-mittaus ja verkko-RTK-mittaus²⁴). Perinteistä suorakulmaista kartoitusta voidaan käyttää apumittaussmenetelmänä.

Suorakulmainen kartoitus (MML 2011)

Suorakulmainen kartoitus prisman ja mittanauhan (tai esimerkiksi laseretäisyysmittarin) avulla on pääasiassa apumittaussmenetelmä. Sitä voidaan käyttää esimerkiksi RTK-mittauksessa tehtäessä epäkeskisiä mittauksia (mitattavaa rajamerkkiä ei voida mitata suoraan esimerkiksi peitteisyyden vuoksi).

Mittaussluokissa 1 - 3 suorakulmaista kartoitusta ei saa käyttää varsinaisena mittaussmenetelmänä. Suorakulmaista kartoitusta voi tällöin käyttää apumittaussmenetelmä, jos varmistetaan, että mittaustarkkuus täyttää ao. mittaussluokan vaatimukset.

Suorakulmaista kartoitusta voidaan käyttää mittaussluokassa 4 harkinnan mukaan pienissä mittauksissa. Tällöin a- ja b-mittojen on oltava riittävän lyhyitä ($a\text{-mitta} + b\text{-mitta} \leq 70\text{ m}$, $a\text{-mitan}$ on oltava suurempi kuin $b\text{-mitan}$) ja runkolinjan muodostavien pisteiden tarkkoja ja tarkasti identifioitavissa, jotta saavutetaan riittävä tarkkuus ($RSK\text{-luku} \leq 0.50\text{ m}$).

6.3.5 Kiinteistörajat ja rajamerkit

Uusi rekisteriyksikön raja on määrättävä täsmällisesti ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajamerkkejä ovat rajapyykit (katso kuva 3/6). Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle. (KML 185 §).

24

RTK (Real Time Kinematic) on eräs satelliittimittaussmenetelmä, jossa käytetään vähintään kahta satelliittivastaanotinta. Toinen vastaanotin on koordinaateiltaan tunnetulla pisteellä ja toisella vastaanotimella kartoitetaan halutut kohteet reaaliajassa. Mittauksen tarkkuus on senttimetriluokkaa.

Verkko-RTK menetelmässä käytetään useita tukiasemia, joiden avulla lasketaan verkkoratkaisu ja edelleen korjaustermit, joilla liikkuvan vastaanottimen paikka voidaan määrittää tehokkaasti ja luotettavasti. Mittauksen tarkkuus on perinteisen RTK-mittauksen tasolla, jopa parempi. Verkko-RTK:n avulla mittausaluetta voidaan laajentaa perinteiseen RTK-mittaukseen verrattuna.

Rekisteriyyksikön rajan pääte- ja kulmapisteisiin on rakennettava pyykki, ellei rajaa KML 185 §:n nojalla jätetä maastoon merkitsemättä. Jos rajan pääte- tai kulmapiste sattuu paikkaan, johon pyykkiä ei voida sijoittaa tai jossa se ei säily taikka jossa siitä olisi huomattavaa haittaa, saadaan rajapisteen paikka osoittaa rakentamalla pyykki kullekin rajapistestä lähtevälle rajalinjalle tai erityisestä syystä sen jatkeelle. Kaarevan rajan aseman määrittämiseksi pyykkit tulee rakentaa kaaren tangenttipisteisiin siten, että rajan sijainti niiden perusteella käy havainnolliseksi. (MML 2011.)

***Vesialueella** olevat rajapisteen osoitetaan vain koordinaattien ja kartan avulla, jollei rajamerkein voida sanottavasti selvittää rajan kulkua vedessä. Rajan paikka voidaan jättää maastoon merkitsemättä asemakaava-alueella (lukuun ottamatta ranta-asemakaava-alueella) sekä erityisestä syystä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistajan merkitsemistä vaadi. Maastoon voidaan myös jättää merkitsemättä selvä luonnollinen raja sekä vedessä oleva raja, jota ei voida sopivasti rajamerkein osoittaa. (MML 2011.)*

Rajamerkkejä ovat (MML 2011):

- putkipyykki,
- yksikivinen pyykki,
- pulttipyykki,
- nelikulmainen pyykki,
- viisikivinen pyykki ja
- viisipaaluinen pyykki.

Putkipyykkinä on käytettävä SFS 4940-standardin mukaista VTT-C -merkinnällä varustettua metallista putkipyykkiä, jota saa käyttää vain kantavalla maalla. Tällöin SFS 4940-standardin mallin 1 mukaista, ilman näkyvöityskappaletta olevaa putkipyykkiä saa käyttää vain asemakaava-alueella, tontin, rakennuspaikan ja yleisen alueen rajalla. Mallin 1 mukaisella näkyvöityskappaleella varustettua putkipyykkiä saa käyttää asema- ja ranta-asemakaava-alueella sekä muualla rakennuspaikan rajalla, tien varressa ja pellolla. SFS 4940-standardin mallin 2 mukaisella näkyvöityskappaleella varustettua putkipyykkiä (metsäputkipyykkiä) saa käyttää kaikilla rajoilla. (MML 2011.)

***Yksikivisenä pyykkinä** käytetään luonnonkiveä tai teräsbetonista valmistettua katkaistua pyramidia, johon mittaaluokissa 1 ja 2 tulee hakata sijaintia tarkentava mittamerkki. Luonnonkiven läpimitta on vähintään 200 mm ja korkeus vähintään 700 mm. Teräsbetonista valmistetun katkaistun pyramidin korkeus on vähintään 700 mm sekä yläpinnan sivu vähintään 100 mm ja alapinnan sivu vähintään 300 mm. Tällaista pyykkiä saa käyttää kantavalla maalla kaikilla rajoilla. (MML 2011.)*

***Pulttipyykki** tehdään siten, että kiinteään maaperäkiveen tai kallioon upotetaan ja kiinnitetään lujasti metalliputki, jon-*

ka läpimitta ja korkeus kiven tai kallion pinnasta ovat vähintään 20 mm, taikka metallipultti, jonka kiveen tai kallioon upotettava ja lujasti kiinnitettävä osa on läpimitaltaan vähintään 10 mm ja kiven tai kallion päälle jäävä osa läpimitaltaan ja korkeudeltaan vähintään 20 mm. Pulttipyykkiä saa käyttää kaikilla rajoilla. (MML 2011.)

Nelikulmaisen pyykin runko-osa rakennetaan kivistä tai suolla turpeesta vähintään yhden metrin pituiseksi ja levyiseksi sekä vähintään 400 mm korkeaksi. Runko-osan keskelle pystytetään keskuskivi, jonka läpimitta on vähintään 200 mm sekä korkeus kivistä rakennetussa pyykissä vähintään 600 mm ja turpeesta rakennetussa pyykissä vähintään 500 mm. Pyykin keskuskiveen voidaan hakata sijaintia tarkentava mittamerkki. (MML 2011.)

Kivistä ladottua nelikulmaista pyykkiä saa käyttää kaikilla rajoilla. Turpeesta rakennettua nelikulmaista pyykkiä saa käyttää vain suolla. Löyhällä ja vesiperäisellä maalla nelikulmainen pyykki on rakennettava kantavalle lavalle. (MML 2011.)

Viisikivinen pyykki rakennetaan luonnonkivistä pystyttämällä keskuskivi, jonka läpimitta on vähintään 200 mm ja korkeus vähintään 600 mm, sekä noin 0,7 metrin etäisyydelle keskuskivestä ja yhtä etäälle toisistaan neljä kulmakiveä, joiden läpimitta on vähintään 200 mm ja korkeus vähintään 500 mm. Pyykin keskuskiveen voidaan hakata sijaintia tarkentava mittamerkki. Viisikivistä pyykkiä saa käyttää kantavalla maalla kaikilla rajoilla. (MML 2011.)

Viisipaaluinen pyykki tehdään kuten viisikivinen pyykki käyttämällä kiven asemesta maahan pystytettäviä kestäviä paaluja, joiden läpimitta on vähintään 100 mm ja pituus vähintään 1500 mm sekä pystytetyn paalun korkeus maan pinnasta vähintään 700 mm. Viisipaaluista pyykkiä saa käyttää vain hyllyvällä suolla. (MML 2011.)



Kuva 3/6. Rajapyykkejä.

Pyykkiin on tehtävä numero. Asemakaava-alueella, lukuun ottamatta ranta-asetusalue-alueita, olevaan putkipyykkiin ja yksikiviseen pyykkiin voidaan numero jättää tekemättä. Putkipyykin numerointi on määrätty standardissa SFS 4940. Pulttipyykin numero tehdään joko pyykkiin tai sen avulla kiveen tai kallioon kiinnitettyn vähintään 2 mm paksuun pyykin kanssa samaa materiaalia olevaan metallilaattaan taikka pyykin viereen. (MML 2011.)

Numeron pienin korkeus pultissa ja putkessa on 10 mm, metallilaatassa 20 mm ja muualla 80 mm. Numeron syvyys metallissa on vähintään 1 mm ja muussa materiaalissa vähintään 5 mm. (MML 2011.)

Rajapisteen paikka rajamerkissä voidaan rajamerkin rakentamisen tai rajankäynnin yhteydessä pysyvästi osoittaa mitamerkillä, joka voidaan tehdä rajamerkkiin reiällä tai sellaisella rajamerkkiin kiinnitetyllä metalliputkella tai -pultilla kuin pulttipyykistä on sanottu. (MML 2011.)

Rajamerkkejä voi rakentaa myös niin sanotulla pistepariperiaatteella siten, että rajamerkiltä on näkyvyys toiseen rajamerkkiin (MML 2011).

Yli 300 metriä pitkille suorille rajoille, joilla ei ennestään ole oja tms. rajaa maastossa osoittavaa luonnollista kohdetta, on rakennettava pyykkejä 50 - 300 metrin välein maasto-olosuhteista riippuen²⁵. Rajamerkkejä voi rakentaa lyhyemmillekin rajoille osoittamaan rajan paikkaa esimerkiksi silloin, kun alueella on suuret korkeuserot. (MML 2011.)

²⁵ **Rajaviitta.** Ennen vuotta 2011 pitkille raja-linjoille oli asetettava muualla kuin viljelyllä maalla ja luontaisesti puuttomalla alueella pyykkien sijaan niin sanottuja rajaviittoja kaikille 300 metriä pitemmille rajoille keskimäärin 200 metrin etäisyydelle toisistaan. Rajaviitat oli rakennettava ensisijassa maaston korkeimmille kohdille. Ensimmäinen rajaviitta oli rakennettava noin 50 metrin päähän rajan pääte- tai kulmapisteestä. Rajaviittoja voitiin rakentaa muillekin rajoille, jos siten voitiin selvittää rajan kulkua maastossa. Vuoden 2004 ohjeiden mukaan rajaviittoja olivat:

- SFS 4940-standardin mukainen putkipyykki (ja tankopyykki);
- kolme rajalle pystytettyä kiveä, joiden läpimitta on vähintään 20 cm ja korkeus vähintään 40 cm sekä etäisyys toisistaan noin 70 cm;
- kallioon tai kiveen kiinnitetty sellainen numeroimaton metalliputki tai -pultti kuin pulttipyykistä on säädetty;
- metrin pituinen ja 40 cm:n syvyinen oja; sekä
- kolme noin 70 cm:n välein rajalle pystytettyä kestävää paalua, joiden läpimitta on vähintään 10 cm, pituus vähintään 150 cm ja paalun korkeus maanpinnasta vähintään 70 cm.

Nykyisin rajaviittoja ei enää rakenneta (MML 2011), mutta maastossa olemassa oleva rajaviitta osoittaa edelleen rajan paikkaa ja esimerkiksi kartalla suora raja on rajankäynnissä käytävä rajaviittojen kautta, vaikka ne eivät olisikaan samalla suoralla.

Rekisteriyksiköiden välinen raja on kiinteistötoimituksessa avattava asemakaava-alueen ulkopuolella niin leveäksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa. Ranta-asemakaava-alueella raja on avattava niin leveäksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa, jollei rajan avaaminen ole ilmeisen tarpeetonta eikä asianosainen vaadi rajan avaamista. (KML 185 §; KMA 55 §.)

Maanmittauslaitoksen kutsukirjeessä lohkomistoimitukseen kuitenkin mainitaan, että ”nykyohjeiden mukaan rantatonttien rajoja ei enää avata toimituksessa. Mikäli maanomistaja kuitenkin haluaa, että määräalan uudet rajat avataan tässä yhteydessä, niin toimituspaikalla tulee olla kaksi maastotöihin kykenevää apuhenkilöä varustuksena moottorisaha ja vesuri. Asianosainen voi itse toimia tällaisena henkilönä”. Kirjeen lähettäneen toimitusinsinöörin mukaan tämä menettely perustuu Maanmittauslaitoksen johdon antamaan suulliseen ohjeeseen. (Maanmittauslaitos kutsukirje 6.8.2014.)

Säädökset kiinteistötoimitusten ulkopuolella tapahtuvasta kiinteistöjen rajojen avaamisesta ovat naapurisuhteissa (26/1920). Lain 15 §:n mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisella metsämaalla ja ranta-asemakaavassa metsätalouskäyttöön osoitetulla alueella sijaisevien kiinteistörekisteriyksiköiden omistajat saavat avata yksiköidensä välisen rajan, jos se on aikaisemmin maanmittaustoimituksen yhteydessä avattu eikä sen paikasta ole riitaa tai epäselvyyttä. Raja on avattava siten, että rajalinja on avatun raja-aukon keskellä ja selvästi havaittavissa. Raja-aukon saa avata enintään puolitoista metriä leveäksi, jolleivät omistajat toisin sovi. Jollei rajan avaamisesta päästä sopimukseen, rekisteriyksikön omistaja saa avata rajan rajanaapurin suostumuksesta ilmoitettuaan tälle siitä ensin. Raja-alueelta kaadetut puut kuuluvat sen rekisteriyksikön omistajalle, jonka puolelta rajaa ne on kaadettu. Puiden omistajan on huolehdittava niiden talteen ottamisesta. Rajan avaamiskustannuksista vastaa se, joka rajan avaa, jolleivät rekisteriyksiköiden omistajat muuta sovi.

6.3.6 Osuudet yhteisiin ja erityiset etuudet

Toimituksessa on päätettävä ja toimitusasiakirjoissa on esitettävä selkeästi, mihin yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin toimituksessa muodostetulla kiinteistöllä on osuus sekä mikä on kunkin kiinteistön osuuden suuruus. Jos yhteisestä alueesta ei ole osaksluetteloa, toimituksessa muodostettavien kiinteistöjen osalta on määrättävä emäkiinteistön yhteisalueosuuksien jakautumisperuste (KML 152 §).

Erityiset etuudet käsitellään toimituksissa samoin periaattein kuin yhteiset alueet ja osuudet niihin. Jaettavalla alueella sijaitseva erityinen etuus jätetään yleensä voimaan silloin, kun oikeutetut kiinteistöt ovat jaon ulkopuolisia. Mikäli etuus kuuluu jaossa mukana oleville kiinteistöille, etuus voidaan ottaa erityisistä syistä jakoon mukaan tai erottaa

kiinteistöjen yhteiseksi (KML 148 §). Erityinen etuus voidaan lakkauttaa, jos se on tullut vähämerkitykselliseksi tai sen käyttämisestä johtuva rasitus on kohtuuttoman suurta suhteessa hyötyyn (KML 149 §).

Lohkomisessa emäkiinteistöön kuuluvasta osuudesta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka emäkiinteistön yksityisestä erityisestä etuudesta saa lohkokiinteistö tai saajakiinteistön ja siihen siirretyn määräalan muodostama kiinteistö osuuden, jos asianosaiset ovat niin sopineet. Jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet, määrätään lohkokiinteistön tai saajakiinteistön ja siihen siirretyn määräalan muodostaman kiinteistön osuus lohkokiinteistön tai siirretyn määräalan ja kantakiinteistön maapinta-alojen suhteessa tai erityisestä syystä muun kohtuullisen perusteen mukaan. (KML 150.2 §.)

Halkomisessa halottavaan kiinteistöön kuuluva osuus yhteiseen maa-alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka sille yksityisesti kuuluva erityinen etuus annetaan yhdelle halkomisessa muodostetuista kiinteistöistä, jollei osuuden tai etuuden jakaminen usean halkomisessa muodostetun kiinteistön kesken ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset jakamisesta sovi. Halottavan kiinteistön osuus yhteiseen vesialueeseen jaetaan muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi. (KML 150.1 §.)

Halkomisessa yhteismetsäosuutta ei saa jakaa niin, että minäkään yhteismetsäosuutta saavan kiinteistön osuus alittaa kyseisen yhteismetsän ohjesäännössä mahdollisesti määrätyn yhteismetsälain 17 §:n mukaisen pienimmän sallitun osuusluvun.

Yhteismetsälain 17 §:n mukaan yhteismetsän osakaskunta voi ohjesäännössään määrätä, että tiettyä osuuslukua pienempää yhteismetsäosuutta ei saa luovuttaa, jollei saajana ole osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas. Tätä rajoitusta sovelletaan myös kuin yhteismetsäosuus on luovutettu tai jaetaan osakaskiinteistön yksityisten tilusten mukana lohkomisessa tai halkomisessa. Rajoitus astuu voimaan kun metsäkeskus on hyväksynyt ja rekisteröinyt yhteismetsän ohjesäännön muutoksen. Rajoitus ei koske ennen sitä tehtyjä luovutuksia. Rajoitus ei myöskään koske osuuden pidättämistä, eikä osakaskiinteistön koko osuuden luovuttamista yhdelle vastaanottavalle kiinteistölle (tai muodostamista yhdeksi haamutilaksi). (TMK 2.11.)

6.3.7 Kiinteistörasitteet ja tieoikeudet

6.3.7.1 Vanhat rasitteet

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, tulee selvittää kiinteistön hyväksi aiemmin perustetut rasitteet ja oikeudet. Vanhat rasitteet ja oikeudet annetaan ensi sijassa vain yhdelle muodostetuista kiinteistöistä (KML 159.1 §). Mikäli luovutuksessa ei ole sovittu siitä,

minkä kiinteistön hyväksi rasite jää eikä rasitetta voida laajentaa (rasitettu ei anna suostumusta), tulee seuraavaksi selvittää kuka sitä ensisijaisesti tarvitsee ja mitä se ensisijaisesti palvelee, ja mikäli tämä ei tuotulosta, niin viimeisenä se annetaan kantatilalle. (TMK 2.12.)

Jos toimituksessa on tarvetta lisätä aikaisemmin perustetun rasitteen tai yksityistieoikeuden käyttäjäkiinteistöjen määrää, on lisäoikeuksien myöntäminen ratkaistava samoin perustein kuin vastaavan uuden rasitteen tai tieoikeuden perustaminen (KML 159 §). Tästä aiheutuvasta lisärasituksesta on rasitetun rekisteriyksikön omistaja oikeutettu saamaan korvausta (KML 164 §). Mikäli vanhoja rasitteita ja oikeuksia on selvitetty kiinteistöjärjestelmän parantamiseksi toimituksen tarvetta laajemmin, valtio voidaan määrätä maksamaan osa toimituskustannuksista (KMA 69.4 §).

6.3.7.2 Uudet rasitteet

Rasitteen perustamisen yleisenä edellytyksenä on, että rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on (KML 156.1 §):

- kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen ja
- rasitteesta ei aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa.

Sopimusmenettely rasitteen perustamiseksi on vapaamuotoinen. Toimitushakemus on kaikkien sopijapuolten allekirjoitettava tai hakemukseen on liitettävä kirjallinen rasitesopimus. Sopimuksessa on syytä olla perustietojen lisäksi maininta seuraavista asioista

- rasitteen ulottuvuus ja sijainti,
- maksetaanko rasitteesta korvausta vai ei,
- kuka rakentaa rasitteen sekä
- kuka huolehtii rasitteen kunnossapidosta.

Kun sopimus tehdään toimituskokouksessa, sopimuksen kirjaamisessa noudatetaan KML 176 §:n mukaista menettelyä.

Rasitteita koskee niin sanottu tyyppipakkoperiaate, minkä vuoksi kiinteistötoimituksessa saadaan perustaa vain niitä rasitteita, jotka on lueteltu KML 154 ja 154 a §:ssä. Katso tarkemmin kohta 1.5.2 Rasitteet.

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä. (KML 157.1 §). Rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen on muun lainsäädännön mukaan kiel-

lettyä (KML 157.2 §). Esimerkkinä tästä voivat olla esimerkiksi suojelualueelle perustettavaksi tarkoitetut rasitteet. Rasitteen käyttämiseksi tarvitaan rasitteen perustamisen lisäksi eräissä tapauksissa viranomaisen lupa (KML 157.2 §).

Toimituksessa on määrättävä alue (käyttöoikeusyksikkö), johon perustettu rasite kohdistuu sekä ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle (KML 158.1 §). Lisäksi toimituksessa on annettava tarpeelliset määräykset rasitteen tai tien rakentamisesta, kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten osittelusta (KML 158.2 §).

Uudet rasitteet ja tieoikeudet merkitään toimituskarttaan ja ne perustetaan JAKO -järjestelmässä aina käyttöoikeusyksiköinä, joilla on sijainti. Sitä vastoin aikaisemmin perustetuista rasitteista ei yleensä ole toimituksen yhteydessä tarkoitukseenmukaista muodostaa käyttöoikeusyksiköitä. Vanhat rasitteet käsitellään merkintöinä, jotka kohdistetaan uusille kiinteistöille (TMK 2.12).

Muista rasitteista poiketen ranta-asemakaavan yhteiskäyttöalueen käyttämiselle ei voida toimituksessa antaa ehtoja, rajoituksia tai määräyksiä rasitteen rakentamisesta, kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten osittelusta. Tämä kuuluu MRL 75 §:n mukaan kokonaan rasiteoikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajille, jotka ovat velvollisia osallistumaan yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen ja ylläpitoon soveltaen mitä YksTL:ssä säädetään tienpitovelvollisuudesta. Nämä omistajat voivat sopia keskenään alueen toteuttamisesta ja ylläpidosta, jolloin sovelletaan mitä YksTL:n 8 luvussa säädetään tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa.

Toinen vaihtoehto on perustaa yhteiskäyttöalueen toteuttamista ja ylläpitoa varten *rantakunta*, johon sovelletaan mitä YksTL:ssä säädetään tiekunnasta. Rantakunta voidaan määrätä perustettavaksi samassa toimituksessa, jossa yhteiskäyttöaluetta varten perustetaan rasiteoikeudet, jos joku asianosaisista sitä vaatii tai se on muuten tarpeellista. Rantakunnan perustaminen tapahtuu YksTL 50.2 §:n mukaisesti. Jos rantakuntaa ei määrätä perustettavaksi yhteiskäyttörasitteen perustamistoimituksessa, se voidaan tehdä kunnan tielautakunnan päätöksellä YksTL:n 52 § mukaisesti. (TMK 11.6.)

6.3.7.3 Kulkuyhteys kiinteistölle

Jokaiselle kiinteistölle ja palstalle täytyy kiinteistötoimituksessa järjestää tarpeellinen kulkuyhteys. Kiinteistöjen tarvitsemat kulkuyhteydet järjestetään KML 154.1 §:n kohdan 11 poikkeusta lukuun ottamatta (asemakaava-alueen tierasite) perustamalla pysyvä tai määräaikainen yksityistielain mukainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus (esimerkiksi venevalkamarasite). Tämä tieoikeus perustetaan toimituksessa kadulle, tiekunnan yksityistielle tai yleiselle tielle pääsyä varten. Kiinteistön omistajan pyynnöstä on toimituksessa rat-

kaistava tieoikeuden antaminen myös olemassa olevaan tiekunnan tiehen (KML 156.3 §).

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa myös tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus (KML 156.4 §).

6.3.7.4 Rasitteen siirtäminen

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. (KML 160 §)

Rasitteen siirtäminen voidaan tehdä toimitusmiesten päätöksellä ilman asianosaisten sopimusta (KML 160 §), jos:

- sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä tai
- se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt ja
- jos rasitteen siirtämisestä ei aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa.

Yksityisen tien siirtämisestä säädetään YksTL:n 8 ja 38b §:ssä.

6.3.7.5 Rasitteen poistaminen

Rasitteen poistaminen on vapaaehtoista tai pakollista sen mukaan perustuuko se asianosaisten sopimukseen vai toimitusmiesten päätökseen.

Rasitteen poistaminen asianosaisten sopimukseen perustuen ei ole sidottu ankariin edellytyksiin, vaan asianosaiset saavat siitä yleensä määrätä (Hyvönen 2001 s. 570–571).

Toimituksessa voidaan aina poistaa toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva tarpeeton rasite tai yksityisistä teistä annetun lain mukainen oikeus (KML 159.3 §).

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan poistaa toimitusmiesten päätöksellä (KML 161 §), jos:

- olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei rasitetta enää KML 156 ja 157 §:n säännökset huomioon ottaen voitaisi perustaa eikä
- rasite ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle välttämätön.

Välttämätön rasite voidaan poistaa toimitusmiesten päätöksellä (KML 161 §), jos:

- rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista KML 160 §:ssä tarkoitetuin toimenpitein ja jos
- poistetun rasitteen sijaan voidaan KML 156 ja 157 §:ssä säädettyin edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan.

Jos välttämättömästä rasitteesta aiheutuvaa kohtuutonta haittaa ei voida poistaa edellä sanotulla tavalla ja jos rasitteen rasittavuuden lisääntyminen on aiheutunut rasitteen käytön muuttumisesta, on niiden rasiteoikeuden haltijoiden, joiden käytön johdosta rasittavuus on lisääntynyt, korvattava muutoksesta johtuva lisähaitta rasitetun rekisteriyksikön omistajalle (KML 161 §).

Yksityistielain mukaisen tieoikeuden lakkauttamisesta on säädetty YksTL:n 9 ja 9a §:ssä.

6.3.7.6 Korvaukset rasitteista

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan.

Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Korvaus määrätään aina rahana. Jaossa voidaan kuitenkin kaikkien osakastilojen kesken ositella tieoikeutta varten tarvittavat alueet jyvitysarvoina kunkin tilan osuuteen. (KML 162 §; TMK 2.13.1.)

Lohkomisessa kantakiinteistön omistaja on vain erityisestä syystä oikeutettu korvaukseen lohkokierteistön hyväksi perustetun tieoikeuden vuoksi. Tällaisena erityisenä syynä voi olla esimerkiksi se, että kulkuyhteys järjestetään toisella tavalla kuin määräalan luovutuksen yhteydessä sovittiin ja siitä aiheutuu kantakiinteistölle merkittävä rasittavuuden lisääntyminen. (KML 162.1 §; TMK 2.13.1.)

Rasitetun rekisteriyksikön omistaja ei ole oikeutettu saamaan korvausta ranta-asemakaavassa osoitetun yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei korvauksesta ole luovutuskirjassa nimenomaan sovittu. (KML 162.2 §; TMK 2.13.1.)

Jos rasite poistetaan tai siirretään, tahi sen käyttämistä rajoitetaan tai käyttämisestä annettuja määräyksiä muutetaan, on rasiteoikeuden haltijalla oikeus saada korvaus toimenpiteen aiheuttamista menetyksistä siltä, joka saa toimenpiteestä hyötyä. Korvausta vähennetään toimenpiteestä korvauksen saajalle aiheutuvaa hyötyä vastaavasti. Jos korvaus-

velvollisia on useita, he osallistuvat korvauksen maksamiseen saamansa hyödyn mukaan. (KML 164 §.)

6.3.8 Käyttöoikeudet ja -rajoitukset

Käyttöoikeuksia ja -rajoituksia voidaan perustaa kiinteistötoimituksessa, viranomaisen päätöksellä taikka lailla tai asetuksella. Käyttöoikeuksia ovat esimerkiksi voimansiirtolinjat, maakaasujohdot ja padotusalueet. Käyttörajoituksia ovat esimerkiksi luonnonsuojelualueet yksityisen omistamalla kiinteistöllä sekä lunastamalla hankitut oikeudet, joilla rajoitetaan jollekin kuuluvaa oikeutta käyttää toisen kiinteistöä. (TMK 1.15.)

Kiinteistötoimituksessa on käsiteltävä kiinteistörekisteriin merkityt tai sinne merkittäväksi säädetty käyttöoikeudet ja -rajoitukset, jotka koskevat toimitusaluetta. Niiden osalta tulee ensin selvittää, onko oikeus edelleen voimassa vai voidaanko merkintä poistaa kiinteistörekisteristä ja kiinteistörekisterikartalta. (TMK 1.15.)

Käyttöoikeudet ja -rajoitukset merkitään toimituskarttaan ja niistä muodostetaan JAKO -tietojärjestelmään sijainniltaan tunnettuja käyttöoikeusyksiköitä (TMK 1.15).

6.3.9 Kiinnityksistä vapauttaminen

Kiinnityksistä vapauttaminen voi kiinteistötoimituksessa tulla kyseeseen seuraavissa tapauksissa:

- 3) luovutetun määräalan lohkomisessa (KML 28.1 §);
- 4) lohkottaessa luovutettu yhteinen alue tilaksi tai lohkottaessa luovutettu määräala yhteisestä alueesta (KML 28.2 §);
- 5) luovutetun yhteisalueosuuden siirtämisessä ja tilaksi muodostamisessa (KML 131 ja 28.1 §);
- 6) kun luovutettu alue liitetään yhteiseen alueeseen tai muodostetaan yhteiseksi alueeksi (KML 134.2 §);
- 7) kun yhteismetsän osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus liitetään yhteismetsään (YhtML 40.2 §).

Edellä kohdissa 1 ja 3 tarkoitetuissa tapauksissa vapauttamisasia otetaan käsiteltäväksi määräalan tai yhteisalueosuuden omistajan pyynnöstä ja muissa tapauksissa ilman pyyntöä viran puolesta (KML 288 a.1 §). Edellä kohdissa 2 ja 4 mainituissa tapauksissa vapauttaminen koskee myös osakaskiinteistöihin tai luovuttavaan kiinteistöön vahvistettuja kirjattuja eläkeoikeuksia (KML 289.1 §).

Kiinteistönmuodostamislain 290 §:n mukaan kiinnityksiin verrattavia ovat myös muut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt panttioikeudet, esim. lakisääteiset panttioikeudet.

6.3.9.1 Vapauttamisen peruste

Pantinhaltijan suostumus Pantinhaltijan suostumuksen perusteella vapauttaminen voidaan tehdä kaikissa edellä kohdissa 1-5 mainituissa tapauksissa. Jos suostumukset on hankittu ennen toimituskokousta, ne annetaan toimitusinsinöörille kirjallisina. Pantinhaltija voi myös suullisesti esittää suostumuksensa kokouksessa. Tämän lisäksi suostumukseen perustuvassa kiinnityksistä vapauttamisessa edellytetään pantti-kirjojen toimittamista toimitusinsinöörille. (TMK2.15.)

Toimitusinsinööri tekee vapauttamispäätöksen ja ottaa panttikirjat vastaan. Toimitusinsinööri ilmoittaa vapauttamispäätöksestä ja luovuttaa hallussaan olevat panttikirjat Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikköön. Vapauttaminen merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viran puolesta eikä siitä velota maksua. Maksu peritään toimituksen yhteydessä kiinteistötoimitusmaksuna. Vapauttaminen tehdään suoraan ilmoituksen perusteella odottamatta toimituksen rekisteröintiä. (TMK2.15.)

Jos emäkiinteistöön kohdistuva kiinnitys koskee yhteiskiinnityksenä muita kiinteistöjä tai lohkottavaa määrääalaa aikaisemmin huudatettuja määrääaloja, kiinnitysvastuusta vapauttaminen suostumuksen perusteella edellyttää MK 18:6.2 -3 §:n mukaisia edellä tarkoitettujen kiinteistöjen ja määräälojen omistajien sekä näihin kohdistuvien kirjattujen pantti- ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksia. (TMK 2.15.)

Vahingottomuusharkinta. Toimitusinsinööri voi päätöksellä vapauttaa lohkokiinteistön emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä niin sanottuun vahingottomuusharkintaan perustuen, jos kantakiinteistö riittää selvästi vastaamaan emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä (KML 28.1 §).

Kun määrääla lohkotaan yhteisestä alueesta, vahingottomuusharkinnassa täytyy ottaa huomioon se, riittävätkö osakaskiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset selvästi vastaamaan niihin kohdistuvista panttisaamisista (KML 28.2 §).

Kun luovutettu alue KML 134.2 §:n nojalla liitetään yhteiseen alueeseen, luovuttavasta kiinteistöstä jäljelle jäävän osan täytyy selvästi riittää vastaamaan siihen vahvistetuista kiinnityksistä.

Emäkiinteistöstä on voitu myydä sellaisia määrääaloja, joiden huudattamista on haettu ennen lohkottavan määrääalan huudattamista, mutta joita ei vielä esim. kaavoituksellisista syistä voida lohkoa. Koska nämä määrääalat vastaavat lohkottavana olevaan määrääalaan verrattuna toissijaisesti emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä, täytyy myös ne ottaa huomioon, kun vapauttamispäätöstä tehtäessä harkitaan sitä, riittääkö kantakiinteistö selvästi vastaamaan emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä. (TMK 2.15)

Osakaskiinteistön arvon vähäinen aleneminen. Määräala voidaan lohkoa yhteisestä alueesta myös silloin, kun lohkomisen aiheuttama osakaskiinteistön arvon alentuminen on vähäinen (KML 28.2 §).

Tontin ja yleisen alueen vapautuminen kiinnitysvastuusta. Jos tonttiin tai yleiseen alueeseen on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti tai yleinen alue yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä (KML 29.3 §).

6.3.9.2 Toimitusmiesten päätös ja pöytäkirjamerkinnät

Toimitusmiehet tekevät vapauttamisesta aina päätöksen. Kun päätös perustuu vahingottomuusharkintaan, lohkokiinteistö on vapautettava kaikista emäkiinteistöön tai yhteisen alueen osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä (KML 28.1 §). Osa kiinnityksistä voidaan tällöin vapauttaa suostumuksen perusteella. KML 290 §:n mukaan kiinnityksiin verrattavia ovat myös muut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt panttioikeudet.

Jos toimituksessa tulee käsiteltäväksi kiinnityksistä vapauttaminen panttioikeuden haltijoiden suostumuksen perusteella, asianosaisille on syytä ilmoittaa, että he voivat vaihtoehtoisesti hakea kiinnityksistä vapauttamista kirjaamisviranomaiselta. Vapauttamista voi hakea jo ennen toimituksen aloittamista. (TMK 2.15.)

Toimituspöytäkirjassa kiinnitykset yksilöidään kiinteistöittäin panttikirjan päiväyksellä ja tarvittaessa numerolla ja ennen vuoden 1996 loppua vahvistetut kiinnitykset velkakirjan numerolla ja päiväyksellä. Kirjalliset suostumukset otetaan pöytäkirjan liitteiksi. Suullinen suostumus kirjaan pöytäkirjaan. (TMK 2.15.)

Toimitusinsinöörin on ilmoitettava Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikölle päätöksestä, jolla lohkokiinteistö, yhteisalueosuus tai yhteisen alueeseen liitettävä taikka yhteiseksi erotettava alue vapautetaan kiinnityksistä. Ilmoitus tehdään viipymättä valitusajan päättymistä odottamatta. Sama koskee päätöksiä, joilla lohkokiinteistö tai alue KML 28.2 tai 134.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa vapautetaan kirjatusta eläkeoikeudesta (KML 28.3 §).

6.3.10 Omistusriitojen ratkaiseminen

Kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön ja riita saannon pätevydestä (MK 13:2 §), erimielisyys lohkokiinteistön ulottuvuudesta ja muu tällainen toimituksen lopputulokseen vaikuttava riita voidaan tutkia joko oikeudenkäynnissä tai kiinteistötoimituksessa. Ennen toimituksen aloittamista vireille pantu riita ratkaistaan käräjäoikeudessa, kun taas toimituksen aloittamisen jälkeen ilmennyt riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, tutkitaan toimituksessa (KML 184 §).

Esimerkiksi lohkomisessa voi olla määräalan saannossa virhe (laatu-, vallinta- ja oikeudellinen virhe, MK 2:17–19 §), jonka perusteella luovutus todetaan asianosaisten vaatimuksesta pätemättömäksi ja kauppa sen vuoksi toimitusmiesten päätöksellä purkautuneeksi. (TMK 2.5.) Kauppahinnan alentaminen virheen johdosta sitä vastoin edellyttää sopijapuolten määrämuodossa tekemää luovutuskirjan täydentämistä tai oikeuden päätöstä. Näitä asioita ei käsitellä toimituksessa (TMK 2.5.8.)

Toimitusinsinöörin on ilmoitettava Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikköön KML 184 §:ssä tarkoitetusta riidasta, jos sellainen on tullut vireille kiinteistötoimituksessa. Kun toimituksen valitusaika on kulunut, toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisyksikköön riidan ratkaisusta ja siitä, onko toimitus lainvoimainen (KMA 103.2 § ja MK 6:13 §).

Lisäksi toimitusinsinöörin on ilmoitettava Maanmittauslaitoksen keskushallinnolle, kun toimituksessa on tullut vireille sellainen kiinteistön omistusoikeutta koskeva riita, jonka seurauksena valtio voi MK 13:6 §:n nojalla joutua vahingonkorvausvastuuseen. (KMA 103.2 §.)

Riitoihin liittyviä asioita tutkittaessa toimitusmiesten on mahdollista kuulla asianosaisten lisäksi myös todistajia. Todistajat eivät kuitenkaan voi toimituksessa vannon todistajanvalaa tai tehdä todistajanvakuutusta. Jos käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista ja asianomaiset sitä pyytävät, voivat toimitusmiehet pyytää todistajia tai asiantuntijoita valallisesti kuultaviksi siinä yleisessä alioikeudessa, jossa se sopivimmin voi tapahtua (KML 287.2 §).

6.3.11 Asianosaisten sopimukset

Kiinteistötoimituksen asianosaisilla on mahdollisuus sopia monista seikoista. Sellaisia ovat esimerkiksi halkomistapa (KML 50 §), rajan paikka epäselvissä tapauksissa (KML 104.3 §) sekä tilikorvaukset (KML 201 §). Eräänlainen sopimus on myös asianosaisten suostumus siihen, että toimitus voidaan aloittaa tiedottamatta (KML 170 § ja KMA 39 §).

Koska kaikkien asianosaisten tulee yleensä hyväksyä tehty sopimus (KML 19.1 §), toimitusmiesten ei välttämättä tarvitse tutkia sen laatua muutoin kuin erikseen säädetyissä tapauksissa. Hyvä toimitustapa kuitenkin edellyttää, että asianosaisia ohjataan välttämään epätarkoituksemukaisia sopimuksia.

Eräissä tapauksissa sopimuksen voivat kuitenkin tehdä kokoukseen saapuville tulleet asianomaiset. Tällaisia ovat vesialueen muodostaminen yhteiseksi KML 140 §:n mukaisessa tapauksessa, toimituksen jatkokokouksen tiedottamisesta sopiminen (KML 171 §), tilikorvauksista sopiminen (KML 201.2 §) ja uusjaon toimitustapa (KML 77.2 §).

Korvauksia koskevan sopimuksen osalta laki velvoittaa toimitusmiesten pitämään huolta siitä, ettei sopimuksella loukata kenenkään oikeutta (KML 201.2 §). Tämä ei kuitenkaan koske maantie- tai ratatoimituksissa eikä lunastuslain mukaisissa toimituksissa tehtyjä sopimuksia.

Sopimuksen tekemiselle ei ole asetettu tarkkoja muotomääräyksiä (KML 176 §). Toimitusinsinööri on kuitenkin huolehdittava siitä, että kaikki asianosaiset ovat ymmärtäneet sopimuksen ja sen seuraukset ja että kaikki asianosaiset erikseen ilmoittavat hyväksyvänsä sopimuksen. Toimitusinsinööri merkitsee toimituskokouksessa tehdyn sopimuksen pöytäkirjaan tai muuhun toimitusasiakirjaan, eikä kenenkään muun tarvitse vahvistaa sitä allekirjoituksellaan.

Toimituskokouksen ulkopuolella asianosaisten on tehtävä sopimuksensa kirjallisesti, mutta esimerkiksi todistajia ei tarvita varmentamaan heidän allekirjoituksiaan. Riittäisessä toimituksessa saavutettuun sopimukseen on kuitenkin hyvä saada sopijapuolten allekirjoitukset, vaikka asia käsiteltäisiin kokouksessa.

Sellainen sopimus, joka on edellytyksenä toimituksen tai toimenpiteen suorittamiselle, voidaan tehdä kirjallisena tai KML 176 §:n mukaisesti toimituskokouksessa. Sopimus sitoo sopijaosapuolia sekä sellaista uutta omistajaa, joka on saanut kiinteistön muulla saannolla kuin luovutuksella (perintö, testamentti, ositus tai muu tällainen) sekä sitä, joka luovutuksen tapahtuessa oli tietoinen sopimuksesta. Sopimus sitoo uutta omistajaa myös silloin, kun sopimuksen tarkoittama toimitus tai toimenpide on tullut vireille ennen luovutusta. (KML 282 a §.)

Asiasta sopiminen ei automaattisesti poista valitusmahdollisuutta, asianosainen voi edelleen valittaa sopimuksesta jos se on kohtuuton (koh tuuttomuus voi ilmetä toimituksen jälkeen) tai jos on menetelty virheellisesti.

6.3.12 Toimituskustannukset

Toimituskustannuksiin kuuluvat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu (KML 207.1 §). Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaan, jollei kiinteistönmuodostamislaisissa toisin säädetä tai jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi (KML 209.1 §).

Lohkomisessa toimituskustannukset maksaa kunkin lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta kiinteistön omistaja. Jos lohkomista on hakenut KML 22.1 §:ssä tarkoitettu erityisen oikeuden haltija, vastaa tämä tontin osalta toimituskustannuksista (KML 209.2 §).

Toimituskustannusten maksamisesta valtion ja kunnan varoista katso KML 212 ja 213 § sekä Hyvönen 1998 s. 499–500.

6.3.12.1 Toimitusmenot

Toimitusmenoilla tarkoitetaan toimituksen tekemiseen liittyviä toimituksen aikaisia menoja. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi (MML/ hinasto 2014):

- maastotöissä käytettävien apuhenkilöiden palkat ja muut niihin verrattavat menot (KML 207.2.1 §),
- rajamerkkien hankkimis- ja kuljetuskustannukset (KML 207.2.2 §),
- maastotöiden yhteydessä aiheutetuista vahingoista ja haitoista johtuvat korvaukset, jotka maksetaan KML 182.2 §:n perusteella,
- uskotuille miehille, toimitsijoille ja asiantuntijoille maksetut palkkiot ja korvaukset (KML 207.2.3 §) ja
- muut sellaiset toimituksen suorittamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvaukset, jotka eivät kuulu kiinteistötoimitusmaksuun tai jotka eivät ole edunvalvontakustannuksia (KML 207.2.4 §).

Uskotulle miehelle maksettavan palkkion sekä matkakustannusten korvauksen ja päivärahan määräämisperusteet vahvistaa Maanmittauslaitoksen keskushallinto (KML 6.3 §). Ajantasainen määräys on haettavissa oikeusministeriön ylläpitämästä viranomaisten määräyskokoelmasta (katso www.finlex.fi).

Muita toimitusmenoja voivat olla esimerkiksi sellaisten koneiden, laitteiden ja kuljetusvälineiden vuokrat/leasing-maksut, jotka vuokrataan Maanmittauslaitoksen ulkopuolelta yksittäistä toimitusta varten ja joiden vuokraamisella vähennetään asianosaisilta veloittavia työaika-kustannuksia sekä ulkopuolisten kokoustilojen vuokrat.

Toimitusmenojen maksamisesta päättävät toimitusmiehet. Ne maksetaan valtion tai, jos toimitusinsinöörinä on kiinteistöinsinööri, kunnan varoista sitä mukaa kuin niitä aiheutuu. Maksetut toimitusmenot peritään asianosaisilta kiinteistötoimitusmaksun perimisen yhteydessä takaisin valtiolle tai kunnalle (KML 208.1 §).

Jos asianosainen ottaa KML 180.1 §:ssä tarkoitetut järjestelyt hoitaakseen tai toimii maastotöissä apuhenkilönä, toimitusmiehet päättävät, maksetaanko tehtävistä hänelle maksettavat korvaukset etukäteen valtion varoista vai asianosaisten keskinäisinä suorituksina. Toimitusmiehet tekevät päätöksensä sillä perusteella, kumpi tapa on tarkoituksen mukaisempi. Asianosaisten keskinäisistä suorituksista tehdään tarvittaessa tili toimituksen lopussa. (KML 208.1 §; TMK 1.6.)

6.3.12.2 Kiinteistötoimitusmaksu

Kiinteistötoimitusmaksusta on säädetty kiinteistötoimitusmaksulaissa (KTML, 558/1995). Kiinteistötoimitusmaksu peritään valtiolle, kun kiinteistötoimituksen on suorittanut Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva virkamies. Kunnan palveluksessa olevan virkamiehen suorittamasta kiinteistötoimituksesta peritään kiinteistötoimitusmaksu kunnalle. Valtiolle perittävien kiinteistötoimitusmaksujen suuruudesta päätetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa kiinteistötoimitusmaksusta (140/2014). Kunnalle perittävistä kiinteistötoimitusmaksuista määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, josta päättää kunnanvaltuusto. (KTML 4 §.)

Kiinteistötoimitusmaksu muodostuu Maanmittauslaitoksen suorittamissa kiinteistötoimituksissa keskimäärin seuraavasti (MML/hinnasto 2014):

- noin 20 % toimituksen valmistelu ja arkistotutkimukset,
- noin 30 % toimituskokoukset ja maastotyöt ja
- noin 50 % asiakirjojen ja karttojen valmistaminen sekä toimituksen rekisteröinti kiinteistötietojärjestelmään.

Kiinteistötoimitusmaksu määrätään työkorvauksena tai kiinteähintaisena toimituskorvauksena. Kiinteistötoimitusmaksuun kuuluvat toimituksen suorittamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvaukset. Työkorvaus määrätään toimituksen suorittamiseen käytetyn työajan, keskimääräisten palkkauskustannusten sekä toimituksen suorittamisesta Maanmittauslaitokselle tai kunnalle aiheutuneiden muiden kustannusten perusteella. Toimituskorvaus määrätään toimituslajeittain samansuuruisena toimituksista aiheutuvien keskimääräisten kokonaiskustannusten perusteella.

Kiinteähintaisia toimituksia ovat (MML/hinnasto 2014):

- lohkominen,
- vapaaehtoinen ja pakollinen tilusvaihto,
- vesijätön lunastaminen,
- yhteisen alueen lunastaminen,
- erikseen suoritettu rajankäynti,
- kiinteähintaisen toimituksen yhteydessä suoritettu muu kuin toimituksen suorittamiseksi välttämätön rajankäynti,
- yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostaminen tilaksi,
- sopimukseen perustuva tie- tai käyttöoikeuden taikka rasiteoikeuden lakkauttaminen taikka käyttömääräyksen muuttaminen ja
- yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön.

Kiinteähintaisen toimituksen maksuun sisältyvät (MML/hinnasto 2014):

- toimituksen suorittamiseksi välttämätön rajankäynti,
- lohkomisessa ja tilusvaihdossa toimituksen suorittamisen vaatima tie- tai kulkuoikeuden perustaminen tai siirtäminen,
- apuhenkilökustannukset,
- rajamerkkikustannukset ja
- kokoustilakustannukset.

Kiinteähintaisten toimitusten maksut määräytyvät loppukokouksen ajankohtana voimassa olevien hintojen mukaan. Kiinteähintaiset toimitukset ovat samanhintaisia, tehtiinpä ne erikseen tai muun toimituksen yhteydessä. Jos toimituksen yhteydessä tehdään muita toimituksia tai toimenpiteitä, veloitetaan niistä erikseen.

Muut kuin edellisessä luetellut toimitukset ovat sekä erikseen että muun toimituksen yhteydessä tehtyinä aikaveloitteisia. Niissä kiinteistötoimitusmaksu määräytyy käytetyn työajan perusteella tuntihinnan 87,50 euroa (vuonna 2014) mukaisesti. Näitä toimituksia ovat esimerkiksi yksityistietoimitus, halkominen, maantietoimitus ja lunastustoimitus.

Aikaveloitteisen toimituksen tuntihintaan sisältyvät myös (MML/ hinnasto 2014):

- rajamerkkikustannukset ja
- kokoustilakustannukset.

Muut toimituksen suorittamisesta aiheutuneet kustannukset ja korvaukset, esimerkiksi apuhenkilökustannukset ja asiantuntijapalkkiot peritään erikseen. Maanmittauslaitoksen henkilöstöön kuuluvan mittamiehen käyttämisestä apuhenkilönä peritään tunnilta 32 euroa (vuonna 2014).

Aikaveloitteisen toimituksen maksun määräytymisen tuntihintana käytetään yleensä työn suorittamisen ajankohtana voimassa olevia tuntihintoja.

Kiinteistötoimitusmaksusta päättää toimitusinsinööri tai muun toimenpiteen tai tehtävän suorittaja (KTML 9 §). Kiinteistötoimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään sen jälkeen, kun toimitus on lainvoimainen. Muusta toimenpiteestä tai tehtävästä määrätään ja peritään kiinteistötoimitusmaksu toimenpiteen tai tehtävän tultua suoritetuksi.

Toimituksen hakijalta ja muilta asianosaisilta voidaan myös periä kiinteistötoimitusmaksun ennakkoa (*ennakkomaksu*) ja vaatia vakuus kiinteistötoimitusmaksun suorittamisen vakuudeksi sen mukaan kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään (KTML 10.3 §).

Ennen lopullisen kiinteistötoimitusmaksun määrittämistä voidaan määrätä ja periä tehdyistä töistä aiheutuneita kustannuksia tai tehtyjen töiden arvioitua valmistumisastetta vastaava osuus kiinteistötoimitusmaksusta (*osamaksu*), (KTML 10.2 §).

6.3.12.3 Muutoksenhaku toimituskustannuksia koskevaan päätökseen

Kiinteistötoimitusmaksun määrittämistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta (KTML 13 §).

Kiinteistötoimitusmaksusta asianosainen voi kuitenkin tehdä verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetun lain (367/1961) 8 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen, joka osoitetaan hallinto-oikeudelle (KTML 13.2 §). Perusteet, joilla voidaan valittaa, ovat:

- *kiinteistötoimitusmaksu on määrätty tai maksuunpantua lakia virheellisesti soveltaen taikka*
- *asiaa käsiteltäessä on tapahtunut erehdys tai menettelyvirhe, jonka voidaan otaksua vaikuttaneen asian ratkaisuun.*

Kiinteistötoimitusmaksulasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskussa määrättyinä aikana. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantua (laki verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin (367/1961) 11.1 ja 12.1 §).

Kiinteistötoimituksen toimitusmenoja koskevasta päätöksestä ja toimituskustannusten osittelusta asianosaisten kesken voi valittaa maa-oikeudelle (KML 231.1 § ja 232.1 kohta 14 §).

6.3.13 Toimituksen lopettaminen

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen. Kirjallinen valitusosoitus asianosaiselle on annettava heti, jos hän sitä pyytää. Valitusosoitus on erillinen toimitusasiakirja ja toimitusinsinöörin tulee allekirjoittaa se KML 187 §:n mukaisesti. Valitusajan kuluessa asianosaisille toimitettuun toimituspöytäkirjaan on liitettävä valitusosoitus riippumatta siitä, onko valitusosoitusta pyydetty (KML 190.2 §).

Kaikki asianosaiset voivat ilmoittaa hyväksyvänsä toimituksen, jolloin toimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta (KML 192.1 §). Kiireellisissä tapauksissa tämä nopeuttaa asian käsittelyä. Koko toimituksen hyväksyminen merkitään pöytäkirjan loppuun ja se merkitsee pääsääntöisesti valitusoikeudesta luopumista. Asianosaiset voivat hyväksyä toimituksen samanlaisin vaikutuksin

lopettamisen jälkeen myöhemminkin toimitusinsinöörin luona. (Hyvönen 1998 s. 394.)

6.4 Lopputoimenpiteet

6.4.1 Toimituksen rekisteröinti

Toimitus saa lainvoiman, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu (KML 284 §).

Kun toimitus on 284 §:n mukaan saanut lainvoiman, toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin tai jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen, merkinnät kiinteistörekisteriin voidaan tehdä valitusajan päättymistä odottamatta (KML 192.1 §).

Toimituksen yhteydessä sivutoimituksena suoritettun rajankäynnin tai tilusvaihdon tultua lainvoimaiseksi toimituksen kestäessä, voidaan siitä tehdä merkintä kiinteistörekisteriin heti sen lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen (KML 194 §).

Kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei erikseen toisin säädetä (KML 192.4 §).

Tarpeelliset kiinteistörekisterimerkinnät toimituksesta voidaan tehdä asianosaisen pyynnöstä ja toimituksessa tehty ratkaisut panna lainvoiman saaneilta osin täytäntöön, vaikkei toimitus kaikilta osin ole saanut lainvoimaa (KML 194a.1 §):

- 1) jos se on toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi tärkeää ja lopetetusta kiinteistötoimituksesta tehty valitus koskee vain korvauksia tai kustannuksia taikka muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta:
 - toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuuteen,
 - toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin tai
 - kiinteistöjen tai alueiden omistukseen tai hallintaan eikä
 - toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin ja
- 2) jos toimituksessa määrätyt korvaukset on suoritettu.

Luvan edellä tarkoitettuun kiinteistörekisterimerkintöjen tekemiseen ja ratkaisujen täytäntöönpanoon antaa maa-oikeus. Pyyntö on toimitettava kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka on toimitettava se edelleen maa-oikeudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta (KML 194 a §.)

6.4.2 Toimitusasiakirjojen arkistointi

Pysyvästi ja määräajan säilytettävät toimitusasiakirjat on lueteltu Maanmittauslaitoksen arkistonmuodostussuunnitelman liitteessä n:o 6/4 (katso TMK 1.24).

Pysyvästi säilytettävät toimitusasiakirjat arkistoidaan ainoastaan sähköisessä muodossa Maanmittauslaitoksen arkistoon (ARKKI -järjestelmä). Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon työkaluilla tuotetut asiakirjat ja kartat arkistoidaan suoraan sähköisesti ARKKI -järjestelmään. Muilla välineillä tuotetut tai asianomaisten toimittamat asiakirjat skannataan ARKKI -järjestelmään ja lisäksi säilytetään paperisina yhden vuoden ajan kunkin yksikön arkistoon ottajalla.

6.5 Toimitusprosessin johtaminen

Toimituksen muodollinen johtaminen eli huolehtiminen toimituksen kulusta on toimitusinsinöörin tehtävä. Velvollisuus perustuu KML 174 §:ään. Sen mukaan toimitusmiesten on huolehdittava siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat toimituksessa käsitellyiksi.

6.5.1 Toimituskokoukset

Kiinteistötoimituksessa on pidettävä vähintään yksi toimituskokous jossa toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan (KML 172 §). Toimituksessa käsiteltävät asiat ratkaistaan pääsäännön mukaan viran puolesta toimitusmiesten päätöksellä (KML 175.1 §). Teknisiä tehtäviä koskevat asiat ratkaisee toimitusinsinööri yksin (KML 175.1 §). Asianosaisten oikeudesta sopimukseen säädetään erikseen (KML 175.2 §).

Mikäli toimitusmiehet eivät ole päätöksessään yksimielisiä, asia ratkaistaan äänestyksessä. Äänestyksestä on voimassa, mitä OK 23 luvussa on säädetty äänestyksestä monijäsenisessä tuomioistuimessa (KML 175.3 §). Kiinteistötoimituksissa sovelletaan luvun 2 §:n säännöksiä. Äänestys suoritetaan siten seuraavalla tavalla (TMK 1.10.3):

- toimitusinsinööri selostaa uskotuille miehille asiassa esiin tulleet kysymykset ja niihin soveltuvat säännökset,
- äänestyksessä uskotut miehet lausuvat mielipiteensä viimeiseksi ja
- päätökseksi tulee se ratkaisu, jota toimitusmiesten enemmistö on kannattanut;

Jos kaikki toimitusmiehet ovat asiasta eri mieltä, noudatetaan OK 23:5 - 9 §:n säännöksiä.

Toimitusmiesten äänestyspäätös kirjataan pöytäkirjaan esimerkiksi seuraavasti: "Toimitusmiehet päättivät äänestyksen jälkeen, että... ". Äänestyksestä voidaan kirjata ratkaisun li-

säksi hävinneen osapuolen mielipide perusteluineen, esim. "Uskottu mies NN: En suorita lohkomista, koska..." (TMK 1.10.3).

Kiinteistötoimitus katsotaan alkaneeksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. Ennen toimituksen aloittamista saadaan toimitusinsinööriin harkinnan mukaan kuitenkin suorittaa toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä. (KML 173 ja KML 175.1 §). Tällaisia teknisinä tehtävinä voivat tulla kyseeseen esimerkiksi kartoittaminen ja kartan laatiminen, rajalinjojen avaaminen ja uusien rajojen pyykittäminen sekä arviointitekniset työt.

6.5.2 Toimitusasiakirjat

Kiinteistötoimituksen toimitusasiakirjoja ovat (KMA 45 §):

- hakemus ja kirjaamisviranomaisen ilmoitus lainhuudon myöntämisestä,
- toimitusmääräys,
- pöytäkirja,
- toimituskartta,
- jako-, uusjako- tai järjestelysuunnitelma,
- asianosaisten sopimus toimituksessa ratkaistavasta asiasta sekä
- muut asiakirjat, jotka osoittavat, miten toimitus on suoritettu, tai jotka ovat olleet toimituksessa tehtyjen ratkaisujen perusteena.

Toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Toimituspöytäkirjaan merkitään (KML 187 ja KMA 46 §):

- miten kokouksesta on tiedotettu,
- saapuvilla olevat asianosaiset ja heidän asiamiehensä,
- asianosaisten vaatimukset,
- asianosaisten muiden lausumien sisältö,
- asianosaisten tekemät sopimukset,
- toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut,
- toimituksessa muodostetut tai uudelleenmuotoillut ennestään olevat kiinteistöt,
- uusien kiinteistöjen osuudet yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin,
- rasitteet sekä osuuksia ja rasitteita koskevat muutokset ja
- muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan (esimerkiksi lohkomisessa on määräalan omistajalta tiedusteltava ja pöytäkirjaan merkittävä, onko määräalan käyttötarkoituksena rakennuspaikka, mikäli asia ei selvästi käy ilmi luovutuskirjasta,

rakennus- tai poikkeusluvasta tai ole muutoin ilmeistä (KMA 17 §).

Pöytäkirjasta tulee käydä ilmi, mistä kaikista asioista toimituksessa on päätetty. Päätökset on KML 187 §:n mukaan perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mihin seikkoihin ja oikeudelliseen päättelyyn ratkaisu perustuu. Perusteluissa on myös selostettava, millä perusteella riitainen seikka on tullut näytetyksi tai jäänyt näyttämättä. (OK 24:15 §).

Kiinteistötoimituksen päätöstiedot koostuvat JAKO - tietojärjestelmän tuottamassa toimitusasiakirjassa kolmesta osiosta:

- 1) **Selvityksistä ja vaatimuksista** (perusteluista), joissa selostetaan asia, kuten esitetyt vaatimukset perusteluineen, katselmushavainnot, asiantuntijalausunnot, yms. sekä toimitusmiesten vastaukset tehtyihin vaatimuksiin ja väitteisiin perusteluineen.
- 2) **Toimitusmiesten päätöksestä** (päättölauselmasta), joka sisältää itse ratkaisun (esim. "Kiinteistö 1:1 saa 7 metriä leveän tieoikeuden kiinteistön 1:2 alueella kartan mukaisesti").
- 3) **Päätöksen perusteista** (lainkohdista), joka sisältää säännöksen, johon materiaallinen ratkaisu perustuu (esim. KML 156.3 § ja YksTL 8 §).

Pöytäkirjan sekä muiden toimitusta koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä pyytää toimituksessa tai pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksen lopettamisen jälkeen. Jos toimituksessa annetaan ratkaisu, johon voi hakea muutosta toimituksen kestäessä, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien (KML 191 §). Toimitusinsinööri allekirjoittaa pöytäkirjan ja muut asiakirjat yksin (KML 187).

6.5.3 Toimitusasiakirjojen ja -kokousten julkisuus

Toimitusasiakirjojen julkisuudesta säädetään laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (JulkisuusL, 621/1999). Toimitusasiakirjat ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset tulevat julkisiksi, kun ne on allekirjoitettu (JulkisuusL 6.1 § kohdat 6 ja 8). Harkinnan mukaan tieto voidaan antaa asiakirjasta jo ennen, kuin se on tullut julkiseksi (JulkisuusL 9.2 §).

Vain poikkeustapauksessa voidaan toimitukseen tai päätökseen liittyvä asiakirja pitää salaisena. Tällainen voi olla esimerkiksi korvausten käsittelyä koskeva asianosaisten toimittama laskelma tai vastaava asiakirja, joka sisältää liikesalaisuuteen kuuluvia tietoja (JulkisuusL 24.1 § kohta

20). Salassa pidettäviä ovat lisäksi henkilön ilmoittama salainen puhelinnumero ja niin kutsutun turvakiellon alaiset osoite- ja yhteystiedot (JulkisuusL 24.1 § kohta 31 §).

Toimituskokoukset ovat KML 286a §:n mukaisesti julkisia. Toimitusinsinööri voi kuitenkin rajoittaa yleisön läsnäoloa, jos se on tarpeen tungegoksen välttämiseksi. Jos joku muu kuin asianosainen tuottaa häiriötä, toimitusinsinööri voi määrätä tällaisen henkilön poistumaan kokoustilasta tai toimituspaikalta. Jos hän ei toimitusinsinöörin kehotuksesta poistu paikalta tai lopeta häiritsemistä, on paikalle syytä kutsua poliisi (KML 286a § ja 287 §; katso myös RikosL 16 luku.) Asianosaista ei voida poistaa toimituksesta, mutta tarvittaessa toimitus voidaan keskeyttää.

Luvan toimituksessa tapahtuvaan valo- tai videokuvaamiseen, äänittämiseen ja muuhun vastaavaan toimintaan voi antaa toimitusinsinööri. Lupa voidaan myöntää, ellei tällaisesta toiminnasta ole haittaa toimituksen häiriöttömälle kululle eikä se vaikuta häiritsevästi asianosaisiin. (KML 286a.3 §.)

6.6 Lohkomisen toimitusmenettelyn erityiskysymyksiä

6.6.1 Lohkomisen soveltamisala

Kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu tai emäkiinteistön omistajan osoittama määräala muodostetaan eri kiinteistöksi lohkomalla. Määräalan siirtäminen kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta myös muunlaatuiseen kiinteistöön kuin tilaan tehdään lohkomisena. Sen sijaan yhteisen alueen osakaskunnan hankkima määräala, kiinteistö tai muu alue liitetään yhteiseen alueeseen §133–134 §:n mukaisessa toimituksessa. (KML 20 §; TMK 2.1 ja 12.1.)

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*, jos osakkaille, jotka muodostamista haluavat, kuuluu yhteisestä koskesta vähintään kolmannes (KML 20.3 ja 23.1 §).

Lohkomisen toimitusmenettelyä noudatetaan myös seuraavissa toimituksissa:

- erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen (KML 38 ja 40 §);
- pakkolunastetun tai muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen (KML 41 §);
- yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen (KML 22.3 ja 131 §);
- KML 101.2 §:n mukainen kiinteistönmääritys (KML 111 §);
- yhteisen alueen muodostaminen ja alueen liittäminen yhteiseen alueeseen (KML 134.1 §);

- kun kiinteistölle kuuluva osuus erityisestä etuudesta siirretään toiseen kiinteistöön (KML 151.1 §).

6.6.2 Omiin nimiin lohkominen

Jos kiinteistön omistaja haluaa määräalan lohkoktavaksi omiin nimiin, lohkominen tulee vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Lainhuudatusvelvollisuutta ei ole, koska kysymyksessä ei ole saanto. Yhteisalueosuutta ei voida lohkomalla erottaa haamutilaksi omiin nimiin, vaan se on siirrettävä johonkin toiseen toimituksen hakijan omistamaan tilaan. (TMK 2.1.2) Jos emäkiinteistöllä on useita omistajia eivätkä kaikki heistä ole hakeneet lohkomista, toimitus voidaan tehdä, jos kukaan saapuvilla olevista omistajista ei vastusta sitä (KML 23.2 §).

6.6.3 Lohkomisen keskeyttäminen ja aloittamisen lykkääminen

Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohko-kiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy (KML 22.2 §). Toimitusinsinöörin tulee tarvittaessa asettaa määräaika määräalan hankkimiselle ja toimituksen jatkamiselle.

Asianosaisen esittämä muu perusteltu syy toimituksen keskeyttämiselle tai aloittamisen lykkäämiselle on erimerkiksi seuraavassa tapauksessa: Määräala sijaitsee asemakaava-alueella ja määräalan erottaminen osittamisrajoitusten puolesta olisi mahdollista. Mikäli määräalan omistaja ilmoittaa haluavansa määräalan muodostamista tontiksi, keskeytetään toimitus sen selvittämiseksi, tuleeko alueelle tontin lohkomisen mahdollistava sitova tonttijako (TMK 2.5.4).

Toimitusinsinöörin on keskeytettävä lohkominen muun muassa silloin, kun erotettavaksi tarkoitettu määräala sijaitseekin osittain tai kokonaan samalle omistajalle kuuluvalla eri rekisteriyksiköllä kuin lainhuuto ja määräalatunnus osoittavat. Toimitus on keskeytettävä myös silloin, kun naapurikiinteistöllä on vireillä toimitus (esim. rajankäynti), jonka lopputulos voi vaikuttaa määräalan sijaintiin. (katso TMK 2.5.4.)

6.6.4 Lohkomisen raukeaminen ja sikseen jättäminen

Jos lohkomista ei voida suorittaa, toimitus jätetään sikseen (KML 179.1 §). Lohkominen voidaan joutua jättämään sikseen esimerkiksi sellaisen määräalan saannossa olevan virheen vuoksi, jonka perusteella luovutus todetaan asianosaisten vaatimuksesta pätemättömäksi ja kauppa sen vuoksi päätöksellä purkautuneeksi (laatu-, vallinta- ja oikeudellinen virhe, MK 2:17–19 §). Sitä vastoin esimerkiksi asianosaisen pyyntö jät-

tää määräala lohkomatta mahdollisesti tulevan perinnönjaon johdosta, ei aiheuta toimituksen sikseen jättämistä. (TMK 2.5.)

Mikäli toimitus jätetään sikseen omistusriidassa annetun päätöksen johdosta, päätöksestä on ilmoitettava Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikköön (TMK 2.5).

Saantoon perustuvan määräalan lohkominen tulee vireille kirjaamisviranomaisen ilmoituksesta myönnetystä lainhuudosta. KML:n esitöiden mukaan hakemuksetta vireille tullut lohkominen ei voi raueta asianosaisten vaatimuksesta (HE 227/1994 vp).

Poikkeus, jolloin saantoon perustuvan määräalan lohkominen voidaan jättää sikseen, on esimerkiksi edellä kerrottu tilanne, jossa määräalan saannossa on sellainen virhe, jonka perusteella luovutus todetaan asianosaisten vaatimuksesta pätemättömäksi ja kauppa sen vuoksi päätöksellä purkautuneeksi.

Jos määräalan luovutuksen saaja on hankkinut itselleen myös muun osan emäkiinteistöstä ja saanut siihen lainhuudon tai jos emäkiinteistön omistaja on hankkinut luovuttamansa määräalan itselleen, lohkomisen raukeaa, ellei määräalan luovutuksen saaja pyydä omiin nimiin lohkomista (KML 178.3 §). Omistaja on syytä ohjata hakemaan Maanmittauslaitokselta MK 11:6.2 §:ssä tarkoitettua selvennyslainhuutoa saannolle.

Lohkominen jätetään sikseen myös silloin, kun määräala sijaitsee alueella, jota luovuttaja ei omista. Jos toimitus tästä syystä jätetään sikseen, tulee toimituksessa vapauttaa lohkontavaksi aiottu määräala mahdollisista kiinnityksistä. Sikseen jättämispäätöksen tultua lainvoimaiseksi toimitusinsinööri ilmoittaa päätöksen kirjaamisprosessiin, joka MK:n 8:1.1 §:n perusteella poistaa virheellisen lainhuutoratkaisun. Tämän jälkeen poistetaan määräala kiinteistörekisteristä. (TMK 2.5.)

Osittamisrajoitukset eivät asemakaava-alueen sitovan tonttijaon ulkopuolella enää välttämättä merkitse pysyvää estettä toimituksen suorittamiselle. Sikseen jättämisen sijasta osittamisrajoitusten vuoksi estynyt toimitus keskeytetään ja tehdään loppuun KML 33.4 §:ssä sanotun määräajan päätyttyä. (TMK 2.5.)

Kerran lainvoimaisesti sikseen jätetty lohkominen voi tulla uudestaan vireille vain määräalan omistajan uudesta hakemuksesta.

6.6.5 Kantakiinteistön määrittäminen

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistön määrittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska kantakiinteistö vastaa pantatun emäkiinteistön pantti-oikeudesta ennen lohkokierteistöjä (MK 17:9.3 §).

Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, minkä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin. Jos edellä tarkoitetulle kiinteistönomistajalle on muodostettu useita kiinteistöjä, kantakiinteistöksi määrätään hänen ilmoittamansa kiinteistö (KML 21.2 §).

Jos koko kiinteistö on luovutettu määräaloina ja luovutukset ovat tapahtuneet eri aikoina, määrätään yleensä kantakiinteistöksi ajallisesti viimeisenä luovutettu määräala.

Kun määräala lohkotaan yhteisestä alueesta, jäljelle jäävä yhteinen alue on määrättävä kantakiinteistöksi. Jos koko kiinteistö on jaettu jakosopimuksella tai se on luovutettu määräaloina, kantakiinteistöksi määrätään muodostetuista kiinteistöistä se, jonka osapuolet ovat sopineet jäämään kantakiinteistöksi. Jos sopimusta ei ole tehty, mutta luovutuskirjassa on sovittu siitä, kenen vastattavaksi emäkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset jäävät, on harkittava hänelle tulevan kiinteistön määräämistä kantakiinteistöksi. Jos asiasta ei sovita, toimitusinsinöörin on määrättävä kantakiinteistö. (TMK 2.10.2.)

Jakosopimuksella jaettavan tilan määräosaan kohdistunut kiinnitys koskee lohkomisen jälkeen kaikkia toimituksessa muodostettuja tiloja. Kantatilan määräämisellä on näissäkin tapauksissa merkitystä, koska kantatila tulee oikeuskäytännössä vastaamaan etusijalla määräosaan kohdistuneesta kiinnityksestä. Tällaisissa tapauksissa tulisi kuitenkin aina suorittaa kiinnitysten järjestely panttioikeuden haltijan suostumuksella siten, että määräosaan myönnetty kiinnitys kohdistuisi lohkomisen jälkeen määräosan omistajalle muodostettuun tilaan. Kiinnitysten järjestely ei kuulu toimitukseen. (TMK 2.10.2.)

Kysymys kantakiinteistöstä tai kiinnitysvastuun järjestelystä kannattaa ottaa asianosaisten kanssa esille jo jakosopimuksen tai luovutuskirjan valmisteluvaiheessa silloin, kun se on mahdollista.

6.6.6 Yhteislohkominen ja siirtolohkominen

Yhteislohkomisessa lohkomalla muodostettava kiinteistö käsittää määräaloja useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta. Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä (KML 20.2 §). Siirtolohkomisessa määräala tai useita määräaloja siirretään olemassa olevaan saajakiinteistöön (KML 26 §)

Yhteislohkominen ja siirtolohkominen saadaan suorittaa, jos (KML 24.1 ja 26 §):

- 1) emäkiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa;

- 2) määräalat kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan osuus jokaisesta määräalasta on yhtä suuri;
- 3) määräalat omistetaan samanlaisin oikeuksin ja omistajat suostuvat yhteis- tai siirtolohkomiseen;
- 4) määräalojen muodostaminen yhdeksi kiinteistöksi ei aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään eikä kirjaamisjärjestelmään;
- 5) määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen määräalaan kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä sekä
- 6) mikään määräala ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään määräalaan kohdistu turvaamistimenpiteitä.

Yhteislohkominen ja siirtolohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain edellä 5 kohdassa tarkoitetut kiinnitykset. Sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan lohkoa myös silloin, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin (KML 24.2 ja 26 §).

Edellä kohdassa 3 lueteltuja yhteislohkomisen ja siirtolohkomisen edellytyksiä tutkittaessa on otettava huomioon, kohdistuuko johonkin kiinteistöistä vallintarajoituksia (MK 12:5 §), koska silloin niitä ei omisteta samanlaisin oikeuksin ja vallintarajoitusten alaista määräalaa ei voida muodostaa tilaksi sellaisen määräalan tai kiinteistön kanssa, jota rajoitukset eivät koske.

Vallintarajoituksia ovat muun muassa (TMK 2.8.1):

- lesken vallintaoikeus kiinteistöön,
- MK 2:11.1,2 ja 2:11.2 §:n mukainen ehto, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta,
- luontaiselinkeinolain (610/84) 37 §:n mukainen rajoitus,
- kolttalain (611/84) 12 §:n mukainen rajoitus ja
- porotalouslain (161/90) 31 §:n mukainen rajoitus.

Yhteislohkomista ja siirtolohkomista ei saa tehdä, jos määräalaa kohdistuu turvaamistoimenpiteitä. KML 24.1 §:n kohdan 6 mukaisia turvaamistoimenpiteitä ovat muun muassa:

- kiinteän omaisuuden takavarikko (hallinnan poisotto tai rajoittaminen),
- metsänhakkuukiello,
- soran tai ruokamullan myyntikiello sekä
- omaisuuden määrääminen toimitsijan haltuun ja hoitoon

Turvaamistoimenpiteet merkitään ulosottomiehen ilmoituksesta lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteriin (MK 7:1 §).

6.6.7 Luovutuskirjasta poikkeaminen

Esimerkkeinä tarpeesta poiketa luovutuskirjasta ovat lohkottavan alueen rajan sovittaminen olemassa olevaan tiehen, valtaojaan tai kaavan rajoihin sekä yhteisalueosuutta koskevan luovutuskirjan ehdon täsmenäinen tai täydentäminen (TMK 2.10.1).

Aloitteen luovutuskirjan luovutusehtojen tarkistamiseen voi tehdä joko asianosainen tai toimitusmiehet. Toimitusmiehet voivat ilman asianosaisten suostumustakin päättää sellaisesta vähäisestä määräalan muuttamisesta, joka ei vaikuta määräalan arvoon, jos muuttaminen on tärkeää tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään asianosaiselle sanottavaa haittaa. (KML 31.3 §.) Jos luovutusehtoja tarkistetaan vähäisessä määrin KML 31.3 §:n nojalla, eikä tarkistaminen aiheuta esimerkiksi kauppahinnan muutosta, asia selitetään pöytäkirjassa.

Asianosaisen vaatimuksesta voidaan lohkottavan määräalan rajoja tarkistaa ilman asianosaisten sopimusta, mikäli tarkistus on sellainen, että se lohkottamisen tultua suoritetuksi voitaisiin toteuttaa pakollisena tilusvaihtona (KML 31.3 §).

Esimerkkinä toimitusmiesten päätökseen perustuvasta tapauksesta voi olla yksityiskohtaisen kaavan alueella syntynyt tilanne, jossa on tärkeää tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi poiketa asianosaisten sopimista lohkottavan alueen rajoista.

Kun asianosaiset sopivat toimituksen yhteydessä KML 31.2 §:ssä esitetystä lisäalueen tai lisäosuuden luovutuksesta tai muusta olennaisesta muutoksesta luovutuskirjaan, on luovutuskirjaa muutettava kiinteistökaupan muotomääräyksiä noudattaen (katso MK 2:1 §).

6.6.8 Puutteet ja virheet luovutuskirjassa

Lohkomisessa voi käydä ilmi, että erotettavaksi tarkoitettu määräala sijaitseekin osittain tai kokonaan eri rekisteriyksiköllä kuin lainhuuto ja määräalatunnus osoittavat. Vastaavasti erotettava yhteisalueosuus voi todellisuudessa kuulua eri kiinteistöön kuin sopijapuolet olivat tarkoittaneet. Ristiriita asiakirjojen ja todellisuuden välillä voi johtua kahdesta syystä (TMK 2.5.6):

- 1) Määräala tai osuus on tarkoitettu luovutettavaksi luovuttajan omistamasta muusta kiinteistöstä kuin sopimusasiakirjoihin on merkitty. Määräalatunnus on tämän vuoksi virheellinen ja lainhuuto on myönnetty väärään kiinteistöön kohdistuvalle määräalalle tai osuudelle.
- 2) Määräala sijaitsee alueella, jota luovuttaja ei omista. Luovutuskirjan mukaan määräala on kuitenkin luovutettu omistajalle kuuluvasta rekisteriyksiköstä.

Menettelyohje edellä 1 kohdassa tarkoitettua tilannetta varten (TMK 2.5.6): Toimitusinsinööri voi kirjoittaa luovutuskirjan jäljennökseen todistuksen siitä, että määräala kuuluu todellisuudessa luovuttajan omistamaan toiseen kiinteistöön (tai yhteiseen alueeseen). Sopijapuolet päiväävät ja allekirjoittavat alkuperäiseen luovutuskirjaan toteamuksen virheestä ja siitä, mistä kiinteistöstä määräala oli tarkoitettu luovuttaa. Asianosaisten on huolehdittava korjauksen tekemisestä kaikkiin alkuperäisiin luovutuskirjoihin (myös kaupanvahvistajalle jääneeseen kappaleeseen).

Toimitus keskeytetään lainhuudon oikaisemisen vuoksi. Asianosaiset hakevat Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksiköltä uutta lainhuutoa. Kirjaamisviranomaisen korjaa lainhuudon luovutuskirjan korjauksen perusteella ja toimitusta voidaan sen jälkeen jatkaa.

Menettelyohje edellä 2 kohdassa tarkoitettua tilannetta varten (TMK 2.5.6): Saanto on pätemätön ja lohkominen jätetään sikseen. Toimitusinsinööri ilmoittaa lainvoiman saaneen sikseen jättämispäätöksen Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikköön, jossa lainhuuto poistetaan MK 8: 1 §:n perusteella.

6.7 Tontin lohkominen

Asemakaava-alueella sitovan tonttijaon mukainen tontti (kaavatontti) muodostetaan kiinteistörekisteriin merkittäväksi tontiksi (rekisteritontti) lohkomalla.

Lohkottava tontti voi muodostua määräalojen lisäksi kokonaisista kiinteistöistä tai yhteisistä alueista (KML 20.2 §). Jos kiinteistö on sitovan tonttijaon mukainen eikä kaavatonttiin sisälly muita tiluksia, se muodostetaan tontiksi kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä laadun muutospäätöksellä (KRO 5.3.5). Jos tonttijaon mukainen tontti muodostuu

useasta kokonaisesta tilasta (tai esimerkiksi lunastusyksiköstä), ne voidaan ensin yhdistää yhdeksi tilaksi, jonka laatu yhdistämisen rekisteröinnin jälkeen muutetaan tontiksi. Tonttijaon mukainen tontti tai edellytykset tontin lohkomiselle saadaan usein tilusvaihdon avulla.

Lohkomisessa tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisesti. Asianosaisten suostumuksella saadaan sitovasta tonttijaosta vähäisessä määrin poiketa. Poikkeamisen syynä voi olla esimerkiksi se, että tontin tai rakennusalan soveltuvuus toteutettavaan rakennushankkeeseen taikka olemassa olevat rakennukset, rakennelmat, puusto, istutukset, kulkuyhteydet, maanalaiset johdot tai muu vastaava syy edellyttää poikkeamista tonttijaosta (KMA 20.2 §). Lisäksi lohkomisessa on otettava huomioon aikaisemmissa lainvoiman saaneissa toimituksissa määrätty tonttien ja yleisten alueiden rajat (KMA 20.1 §).

6.7.1 Vireilletulo

Tontin lohkomisen voi tulla vireille muiden lohkomisten tapaan hakemuksetta tai hakemuksesta. Hakemuksetta tontin lohkomisen tulee vireille silloin, kun ilmoitus Maanmittauslaitoksen kirjaamisyksikön määräalalle myöntämästä lainhuudosta on tullut kiinteistörekisterin pitäjälle (KML 22.2 §). Tontin lohkomisen hakijana voi olla määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja. Omistajalla täytyy olla lainhuuto. Myös sitovan tonttijaon mukaista tonttia koskevan erityisen oikeuden haltija voi hakea lohkomista, jos hänellä on vuokraoikeuden tai testamenttiin nojautuvan käyttöoikeuden perusteella oikeus rakentaa tontille omia rakennuksia (KML 22.1 §).

6.7.2 Kiinnityksistä vapauttaminen

Muodostettava tontti (lohkokiinteistö) voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä muiden lohkomisten tapaan KML 28 §:n nojalla. Jos tontti muodostuu myös kokonaisista kiinteistöistä, niihin kohdistuvat kiinnitykset siirtyvät koskemaan tonttia eikä lohkokiinteistöä voida näistä kiinnityksistä vapauttaa. Tällöin täytyy ottaa huomioon yhteislohkomisen edellytykset (KML 24 §).

Tontti vapautuu ilman eri päätöstä yhteisen alueen osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä silloin, kun tontti osittain tai kokonaan muodostuu yhteisestä alueesta (KML 29.3 §).

6.7.3 Rasitteet ja tieoikeudet

Tontin lohkomisen ei poikkea rasitteiden perustamisen, siirtämisen tai poistamisen osalta muista lohkomisista. Erityisesti on kuitenkin huomattava, että kulkuyhteyttä varten voidaan asemakaava-alueella perus-

taa tieoikeuden sijasta rasite (KML 154.1,11 §) ja että rasiin perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista (KML 157.1 §).

Rakennusrasitteita on säädetty erikseen maankäyttö- ja rakennuslaissa (katso MRL 158 ja 159 §).

6.7.4 Osuudet yhteisiin alueisiin

Tontilla voi olla osuus yhteisiin alueisiin. Kun tilan tai muun kiinteistön kaikki tilukset lohkotaan tontiksi, myös mahdolliset yhteisalueosuudet siirretään muodostettavaan tonttiin, elleivät asianosaiset ole luovutus-kirjassa toisin sopineet. Näin vältetään uusien haamukiinteistöjen syntymiseltä. (TMK 2.20.)

6.8 Yleisen alueen lohkominen

Asemakaavan mukaisista yleisistä alueista voidaan lohkomalla muodostaa kiinteistörekisteriin merkittäviksi yleisiksi alueiksi ne, jotka on varattu kunnan tarpeisiin (KML 23 a §). Kaikki asemakaavan mukaiset katualueet lohkotaan tai muodostetaan muulla tavoin yleisiksi alueiksi. Kunnan toteutettavaksi tarkoitettu muu yleinen alue kuin katualue lohkotaan kiinteistörekisteriin merkittäväksi yleiseksi alueeksi, jos alueen lohkominen tulee vireille.

Muulle julkisyhteisölle kuin kunnalle tarkoitettuja asemakaavan mukaisia yleisiä alueita ei saa lohkoa yleisiksi alueiksi. Ne lohkotaan tai muodostetaan muulla tavoin tiloiksi, taikka muodostetaan lunastusyksiköiksi lunastustoimituksessa.

Lohkottava yleinen alue voi muodostua määräalojen lisäksi kokonaisista kiinteistöistä tai yhteisistä alueista (KML 20.2 §). Kiinteistö, joka asemakaavassa on kokonaan tarkoitettu kunnan käyttöön yleisenä alueena, voidaan muodostaa kunnan hakemuksesta yleiseksi alueeksi kiinteistörekisterin pitäjän tekemällä laadun muutospäätöksellä (KRO 5.3.5), jos kiinteistöllä ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin eikä siihen kohdistu kiinnityksiä.

Lohkomisessa yleinen alue on muodostettava voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi lohkomisessa on otettava huomioon aikaisemmissa lainvoiman saaneissa toimituksissa määrätty tonttien ja yleisten alueiden rajat (KMA 20.1 §).

6.8.1 Vireilletulo

Yleisen alueen lohkominen tulee vireille kunnan tai alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta, minkä lisäksi kiinteistörekisterin pitäjä voi hakemuksettakin antaa määräyksen lohkomiseen (KML 22 a §).

6.8.2 Edellytykset

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on, että kunnalla on lainhuuto lohkottavaan alueeseen taikka että alue tulee tai on tullut kunnan omistukseen MRL 93, 94 tai 218 §:n nojalla.

MRL 93 §: Asemakaava-alueeseen sisältyvä yleisen tien tie-alue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen kaavan tullessa voimaan.

MRL 94 §: Ensimmäisen asemakaavan mukainen katualue siirtyy kunnan omistukseen KML:n mukaisella kiinteistötoimituksella (voidaan soveltaa myös muutetun asemakaavan osalta, jos muutoskaavan katualue on ollut katualuetta jokaisessa aikaisemmassa asemakaavassa, johon alue on sisältynyt).

MRL 218 §: Rakennuskaavatie, joka oli otettu haltuun ennen 1.1.2000, siirtyi kunnan omistukseen 1.1.2000. Ensimmäisen rakennuskaavan mukainen rakennuskaavatie jota ei ollut otettu haltuun ennen 1.1.2000 kunta saa omistukseensa MRL 94 §:n katualuetta koskevien säännösten mukaisesti (tätä voidaan soveltaa myös muutetun rakennuskaavan osalta, jos muutoskaavan katualue on ollut katualuetta jokaisessa aikaisemmassa asemakaavassa, johon alue on sisältynyt).

Muutetun asemakaavan alueella kunnan on hankittava katu-alue vapaaehtoisin kaupoin tai lunastustoimituksessa, minkä jälkeen saanto on ennen lohkomista huudatettava. Muu yleinen alue kuin katualue on kunnan aina ensin hankittava omistukseensa.

Yleisen alueen lohkomisen edellytyksenä on myös se, ettei alueeseen kohdistu kiinnityksiä Ensimmäisen asemakaavan alueella katualue vapautuu kiinnitysvastuusta ilman eri päätöstä. Myös silloin kun yleinen alue lohkotaan yhteisestä alueesta, yleinen alue vapautuu suoraan lain nojalla osakaskiinteistöjä rasittavista kiinnityksistä. (KML 23a ja 29.3 §).

6.8.3 Korvaukset

Korvauskysymyksiä, joista asianosaiset eivät ole sopineet, ei ratkaista yleisin alueen lohkomisessa, vaan LunL:n mukaisessa lunastustoimituksessa (MRL 94, 95, 104, 109 § ja LunL 97 §).

6.8.4 Rasitteet

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen kohdistuvat kiinnitykset, pantti-, yksityistie-, vuokra-, eläke-, metsänhakkuu- ja maainesten ottamisoikeus raukeavat kun alue muodostetaan yleiseksi alueeksi. Toimituksessa voidaan kuitenkin vuokraoikeus määrätä jäämään voimaan, jollei se haittaa alueen käyttämistä katuna (MRL 107.1 §).

Rasitteet ja muut kuin edellä mainitut erityiset oikeudet jäävät voimaan, ellei niitä poisteta toimituksessa (MRL 107.1 §). Rasitteet ja viimeksi

mainitut muut erityiset oikeudet poistetaan niistä säädettyssä järjestyksessä. Tästä seuraa, että osaa niistä ei voida poistaa lohkomisessa, vaan lunastustoimituksessa (TMK 2.12.2).

Uuden rasiinien perustamiselle katualueita varten tuskin on tarvetta. Esimerkiksi veden johtamiseksi tarpeelliset rasiinit on tarkoituksenmukaisempaa perustaa kuntaa varten (TMK 2.20).

Yleiseen alueeseen kohdistuvan rasiinien perustamista harkittaessa tulee ottaa huomioon KML 157.1 §:n säännös, jonka mukaan rasiite ei saa haitata asemakaavan toteuttamista.

6.8.5 Osuudet yhteisiin alueisiin

Yleisellä alueella ei saa olla osuutta yhteiseen alueeseen (KML 150a §). Jos yleisen alueen muodostajakiinteistöllä on osuus yhteisiin, osuus on lohkomisessa pyrittävä siirtämään johonkin kunnan omistamaan muuhun kiinteistöön kuin yleiseen alueeseen. Ellei sopivaa kiinteistöä ole, muodostajakiinteistö jätetään haamukiinteistöksi. (TMK 2.12.2.)

6.8.6 Alueen siirtäminen yleiseen alueeseen

Asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa voidaan siirtää kiinteistörekisterissä ennestään olevaan samanlaatuiseen yleiseen alueeseen (KML 22b §). Laadulla tarkoitetaan tässä asemakaavan mukaista yleisen alueen käyttötarkoitusta, joita ovat esimerkiksi katualue, tori, liikennealue, virkistysalue ja muu niihin verrattava tarkoitus (MRL 83.1 §). MRL 83.3 §:ssä mainittuja erityyppisiä liikennealueita (maantie, rautatie, vesitie, satama ja lentokenttä) sitä vastoin ei saa sisällyttää samaan yleiseen alueeseen. (TMK 2.20.)

7. Arviointitehtävät kiinteistötoimituksissa

Kiinteistötoimitusten arviointitehtäviä on selostettu kattavasti useissa teoksissa (katso esimerkiksi Hyvönen 1998 ja 2001; MML 2014; Paananen et al. 2009; TMK kohta 1.18; Wiiala 1976; Virtanen 1990; Vitikainen 2011). Seuraavassa esityksessä arviointitehtäviä on tarkasteltu vain kokonaiskuvan saamiseksi aihealueesta. Tarkemmin lukija voi tutustua kiinteistötoimituksissa tapahtuvaan kiinteistöarviointiin perehtymällä edellä mainittuihin teoksiin.

7.1 Arviointilajit

Kiinteistötoimitusten arviointilajeja ovat erottelu, luokitus, kokonaisarviointi, jyvitys ja korvausarviointi eli tilitys.

7.1.1 Erottelu

Erityisesti jako- ja lunastustoimituksissa varten tehtävissä tiluskartoituksissa arvoerokuviot (tiluskuviot) erotellaan ja erottelua täydennetään vielä tarvittaessa arvioinnin yhteydessä. Yksittäiset maa- ja vesitilukset erotellaan ja rajoitetaan kartalle maankäyttölajinsa, nykykäyttönsä, käyttömahdollisuutensa ja arvonsa perusteella yhtenäisiksi alueelliseksi tiluskuvioiksi eli arvoerokuvioiksi. Erottelu suoritetaan asianomaisen toimituksen tarkoituksen vaatimalla tavalla.

7.1.2 Luokitus

Luokitus on maa- ja vesialueiden suhteellista arviointia, jossa eroteltavat tiluskuviot viedään ominaisuuksiensa perusteella omaan luokkaansa tiettyssä laji-, laatu- tai arvoasteikossa. Esimerkkinä voidaan mainita jakotoimitusten keskeinen perusluokitus maankäyttölajeihin ja vesialueisiin (KMA 54 §) sekä edelleen tiluslajeihin ja tilustyyppeihin. Luokitus suoritetaan pääosin tiluskartoituksen yhteydessä.

7.1.3 Kokonaisarviointi

Yhteisomistuksen purku esimerkiksi halkomisessa tai tilusten uudelleen järjestely uusjaossa voidaan eräillä edellytyksillä toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo (kokonaisarvo) vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan tai uus-

jakoalueen vastaavasta arvosta (KML 50.2 § ja 77.2 §). Kokonaisarviointiin perustuvassa yhteisomistuksen perustamisessa, esimerkiksi yhteismetsätoimituksessa, toimitaan taas päinvastoin eli annetaan kullekin tilan omistajalle yhteisestä omaisuudesta osuus, joka vastaa kokonaisarvoltaan hänen omistamaansa tilaa (KML 97a §).

Kokonaisarvioinnissa arviointityötä voidaan verrata arviointiläusunnan laatimiseen. Siinä on selvitettävä kohteeseen liittyvät tärkeimmät lähtötiedot, oltava selvillä arvioinnin teoreettisista perusteista ja suoritettava arvonmääritys. Kokonaisarvioinnin arvonmäärityksessä arvioidaan tilan kaikkien omaisuusosien (maapohja, rakennukset, puusto jne.) rahamääräinen kokonaisarvo. Olennaista kokonaisarvioinnissa on selvittää tilan kokonaisarvo ennen ja jälkeen toimituksen oli kyseessä sitten halkominen, uusjako, yhteismetsän muodostaminen tai muu vastaava jako- tai järjestelytoimitus, sillä osakkaiden omistusten keskinäiset arvosuhteet on tunnettava ja pyrittävä säilyttämään toimituksessa tasinkojen minimoimiseksi.

7.1.4 Jyvitysarviointi

Jyvitys on tilusten suhteellista arviointia, jonka avulla saadaan yhtenäinen peruste tilusten toisiinsa vertaamiseksi. Tiluskuviolle annettava jyväluku osoittaa tiluksen pysyvän arvon verrattuna toisten tilusten samanlaiseen arvoon. Jako- ja järjestelytoimituksissa jyvitys toimii sekä arvioinnin että suunnittelun apuvälineenä. Yhteismetsän muodostamisessa jyvityksen tarkoituksena on yhteismetsäosuuden suuruuden määrittäminen.

Yleensä jyvityksessä otetaan huomioon maapohjan tai vesialueen arvo ilman siihen liittyviä ainesosia. Poikkeuksena tästä metsätalouteen käytettävän metsän osalta jyvityksessä otetaan huomioon metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla (tuottopuusto). (KML 195.2 §.)

7.1.5 Korvausarviointi

Kiinteistötoimituksissa tapahtuva korvauskäsittely jakautuu neljään päävaiheeseen: korvausperusteen ja arvioimisperusteen määrittämiseen sekä omaisuuden arviointiin ja korvauksen määräämiseen.

7.1.5.1 Korvausperuste

Korvausperuste on ilmaistu aina laissa kussakin tapauksessa erikseen. Toimituksessa voidaan käsitellä yksinomaan niitä korvausasioita, jotka on nimenomaisesti määrätty siinä käsiteltäväksi ja joissa lain nimenomainen säännös velvoittaa korvauksen määräämiseen ja maksamiseen. Muita korvausasioita käsitellään muun muassa yleisen vahingon-

korvauslain (412/1974) nojalla käräjäoikeudessa ja vesilain (587/2011) nojalla Vaasan hallinto-oikeudessa.

7.1.5.2 Arvioimisperuste

Arvioimisperusteen määrittäminen tarkoittaa muun muassa arvioimismenetelmän valitsemista ja arvohetken määrittämistä. *Arvioimismenetelmä* on valittava sillä tavoin, että arvioinnissa saavutetaan luotettava arvioimistulos. Esimerkiksi jos vertailukelpoisia kauppahintoja ei ole lainkaan saatavissa, on tutkittava mahdollisuuksia tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmän sekä yhdistelmämenetelmien käyttämiseen. Tällöin esimerkiksi maatilan tilukset voidaan arvioida kauppavarvomenetelmällä ja rakennukset kustannusarvomenetelmällä.

Arvohetki tarkoittaa sitä ajankohtaa, jonka hintatason mukaan korvaus arvioidaan (KML 200.3 §). Lunastushinta sekä haitan- ja vahingonkorvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnon mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana (KML 200.3 §). Kustannuksenkorvaus arvioidaan yleensä todellisten kustannusten mukaan, jos nämä ovat tavanomaisia. Arvohetki kustannustenkorvausten osalta on kiinteistötoimituksissa yleensä toimituksen lopussa, jolloin tilikorvauksia koskevat päätökset tehdään. Esimerkiksi uusjaossa tilusten haltuunoton aika kuitenkin määrätään jo jakosuunnitelmassa, jolloin haltuunotto voi tapahtua huomattavasti ennen toimituksen lopettamista. Tällöin myös arvohetki ja maksuajan alkamispäivä ovat huomattavasti ennen toimituksen lopettamispäivää. Sama tilanne voi olla myös halkomisessa, jossa jakosuunnitelma sisältää maksettavat korvaukset.

7.1.5.3 Omaisuuden arviointi

Kolme johtavaa arvioimismenetelmää omaisuuden/menetyksen arvioimiseksi ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä. Omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan ensisijaisesti kauppa-arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioidaan korvattava omaisuus tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten (kustannusarvomenetelmä) perusteella. (KML 200.1 § ja LunL 30.1 §.) Muut käytännössä esiintyvät menetelmät ovat näiden kolmen perusmenetelmän yhdistelmiä ja johdannaisia.

7.1.5.4 Korvauksen määrittäminen

Korvausasioissa on erotettava toisistaan korvauksen arviointi ja korvauksen määrittäminen. Korvauksen arvioinnissa selvitetään korvattava kohde tai asia ja arvioidaan korvaus rahassa. Korvauksen määrittämisessä ratkaistaan korvauksen maksajat ja korvauksen saajat sekä määrätään korvauksen suorittamiseen liittyvät asiat kuten maksutapa, korva-

uksen tallettamisen tarpeellisuus, eräpäivä ja korvaukselle laskettava korko.

7.1.5.5 Korvauslajit

Riippumatta siitä, mihin lakiin korvaus perustuu, kiinteistötoimituksissa määrättävät korvaukset voidaan jakaa neljään eri korvauslajiin: kohteenkorvauksiin, haitankorvauksiin, vahingonkorvauksiin sekä kustannusten korvauksiin.

Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus eli luovutuksenkorvaus määritetään lunastettavasta tai siirtyvästä omaisuudesta, joka voi käsittää sekä kiinteistöjä ja muita rekisteriyksiköitä että niiden osia samoin kuin erityisiä oikeuksia ja erityisiä etuuksia (LunL 29 ja 30 §).

Kohteenkorvauksia ovat (Hyvönen 1998, s. 435–440):

- lunastuskorvaus omistusoikeuksin lunastettavasta omaisuudesta, kuten alueesta, osuudesta tai etuudesta,
- lunastuskorvaus käyttöoikeuden rajoituksesta, kuten oikeutta varten otettavasta tai annettavasta alueesta ja
- omaisuuskorvaus jakoperusteesta poikkeamisen johdosta jako- tai järjestelytoimituksissa tahi tilusvaihdoissa.

Kohteenkorvaus arvioidaan pääsääntöisesti omaisuuden käyvän arvon (markkina-arvon) perusteella (KML 200.1 ja LunL 30 §). Käypä arvo on markkinalähtöinen arvo, joka ei kytkeydy kohteen toimituksen aikaiseen omistajaan ja hänen henkilökohtaiseen omaisuuden käyttömahdollisuuteensa. Tästä syystä kohteenkorvaus on määrättävä objektiivisten seikkojen perusteella, kiinnittämättä huomiota siihen erityismerkitykseen (tunnearvoihin tms.), joka omaisuudella voi olla asianosaiselle.

Lunastuskorvaus omistusoikeuksin suoritetaan kun alue, osuus tai etuus siirtyy kiinteistöstä tai muusta rekisteriyksiköstä toiseen. KML:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa lunastuskorvaus omistusoikeuden lunastamisesta tulee kysymykseen, kun lunastetaan:

- vesijättö (KML 60 §),
- yhteinen alue (KML 61 ja 141 §),
- yhteisalueosuus (KML 137.2 §),
- erityinen etuus (KML 149 §)
- ulkopalsta (KML 61a ja 65a §),
- tontin tai rakennuspaikan osa (KML 62.1 §),
- alue uusjaossa (KML 79 §),
- rakennus uusjaossa (KML 83 §),
- kunnalle siirtyvä alue rakennusmaan järjestelyssä (KML 122 ja 129.2 §) tai
- rakennus rakennusmaan järjestelyssä (KML 124.1 §).

Yksittäiset KML:n lunastussäännökset eivät sisällä korvausta koskevia mainintoja. Lunastamisen aineellisista edellytyksistä on säädetty KML 60–63 §:ssä ja lunastuskorvaus on säännönmukaisesti KML 200.1 §:n mukainen täysi korvaus. Rakennusten lunastamisen yhteydessä määrätävistä korvauksista säädetään KML 81 ja 124 §:ssä.

Lunastuskorvaus käytönrajoituksesta koskee esimerkiksi LunL:n mukaisia voimajohtolinjalunastuksia ja KML:n mukaisia rasitteiden ja tieoikeuksien perustamisia (KML 162 §) ja niiden poistamista tai siirtämistä (KML 164 §).

Omaisuukskorvaus on kohteenkorvaus, joka perustuu jakoperusteesta poikkeamiseen jako- tai järjestelytoimituksissa tai tilusvaihdossa, kun kiinteä omaisuus ei ole jakautunut jakoperusteen mukaan tai vaihdettavat alueet eivät tilusvaihdossa vastaa arvoltaan toisiaan. KML:ssa ei ole täsmällisesti lueteltu omaisuuskorvauksen korvauslajeja, vaan korvaustili on periaatteessa tehtävä aina, kun siihen ilmaantuu aihetta. Omaisuuskorvauksina tulevat kysymykseen (Hyvönen 1998, s. 439):

- puustokorvaus erityisesti halkomisessa (KML 51.2 §), tilusvaihdossa (KML 59.3 §), uusjaossa (KML 92 §) ja yhteismetsän muodostamisessa (KML 97.2 §);
- korvaus puuttuvasta tuottopuustosta samoissa toimituksissa kuin puustokorvaus;
- rakennuskorvaus sekä korvaus rakennelmista, laitteista ja puutarhasta sekä istutuksista halkomisessa (KML 51.2) ja tilusvaihdossa (59.3 §);
- korvaus jakoperusteesta poikkeamisesta halkomisessa (KML 51.2 §), tilusvaihdossa (KML 59.3 §), uusjaossa (KML 77.3 §) ja rakennusmaan järjestelyssä (KML 119.2 ja 120.2 §);
- korvaus vaihdettavien alueiden arvojen erotuksesta tai siirrettävästä alueesta tilusvaihdossa (KML 59.3 §) tai kiinteistön määrityksessä (KML 107 §);
- korvaus tiluksen tavanomaiseen tuottokuntoon saattamisesta halkomisessa (KML 51.2 §), tilusvaihdossa (KML 59.3 §), uusjaossa (KML 92 §) ja yhteismetsän muodostamisessa (KML 97.2 §);
- erityisarvon korvaus halkomisessa (KML 51.2 §), tilusvaihdossa (KML 59.3 §), uusjaossa (KML 92 §) ja yhteismetsän muodostamisessa (KML 97.2 §);
- virheen tasoittaminen korvausta vastaan (KML 279 §).

Haitankorvaus

Haitankorvaus kiinteistön arvon alenemisesta on vastike kiinteistötoimituksen, lunastuksen tai lunastajayrityksen aiheuttamasta pysyväisluonteisesta arvon tai muusta menetyksestä luovuttajalle jäljelle jäävälle omaisuudelle ja sen käyttämiselle (Hyvönen 1998, s.441). Pysyvä arvon alentuminen voi aiheutua esimerkiksi tilusten pirstoutumisesta, liikenneyhteysien vaikeutumisesta tai pysyvästä melusta taikka muunlaisesta saastumisesta.

Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaus käsittää lunastuksen jälkeen jäljelle jäävälle omaisuudelle ja sen käytölle lunastuksesta aiheutuvia tilapäisiä menetyksiä sekä käytön tilapäistä vaikeutumista, kuten omaisuuden siirtojen kustannuksia ja mukautumisesta uuteen lunastuksen jälkeiseen tilanteeseen aiheutuvia kustannuksia (Hyvönen 1998, s.441).

Kustannuksen korvaus

Kustannuksen korvaus kiinteistötoimituksissa on yleensä korvausta uusjaon mukauttamistoimenpiteistä (tie- ja kuivatusverkon perusrakennuksista) ja muita vastaavia kustannuksia jako- ja järjestelytoimituksissa ja poikkeuksellisesti muissakin toimituksissa (KML 93 §). Kustannuksista maksetaan korvausta (Hyvönen 1998, s.442):

- tien tekemisestä (KML 721 §);
- vedenhankinta- ja viemärintilalaitteiden rakentamisesta (KML 72.2 §);
- kuivatustöistä ja kastelulaitteiden rakentamisesta (KML 73 §),
- pellon raivauksesta (KML 74 §);
- rakennusten siirtämisestä (KML 81.3 §);
- rakennelman, laitteiden, johtojen, istutusten ja muun sellaisen kiinteän omaisuuden siirtämisestä (KML 83 §);
- talouskeskuksen siirtämisestä (KML 82 §);
- rakennuksen ja laitteen sijoittamisesta toisen maalle (KML 84.2 §).

Edunvalvontakustannusten korvattavuuden osalta tärkeää on selvittää korvausperusteen olemassaolo. Esimerkiksi lunastus- maantie- ja rata-toimituksissa ne säännönmukaisesti välttämättömät edunvalvontakustannukset korvataan asianosaiselle (LunL 82.1, MaantieL 53.1 ja RataL 43.1 §). Sitä vastoin KML:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa ja YksTL:n mukaisessa yksityistietoimituksessa ne jäävät yleensä asianomaisen itsensä vahingoksi. Poikkeuksellisesti hakijan tai muun asianomaisen on korvattava toiselle asianosaiselle KML:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa aiheutuneet välittömät edunvalvontakustannukset kokonaan tai osaksi, jos toimitusta on haet-

tu aiheetta tai jos asianosainen on tahallisesti aiheuttanut selvästi aiheettomia toimituskustannuksia (KML 211 ja YksTL 47.1 §).

Tällainen korvausvastuu voi syntyä, jos maanomistaja hakee samaa rajankäyntiä tai tietoitimitusta useita kertoja kiusantekomielessä tai jos asiaosainen estää katselmuksen suorittamisen tiluksillaan tai omistamassaan rakennuksessa, jolloin toimitusta joudutaan lykkäämään poliisin virka-apun saamiseksi. Lisäksi YksTL:n mukaan maksetaan korvaus välttämättömistä edunvalvontakustannuksista, kun toimitus tehdään yleisen tarpeen vuoksi, esimerkiksi yksityistietoitimitus rautatien tasoristeysten poistamiseksi (YksTL 86.2 §).

7.2 Korvausmenettely

Kiinteistötoimituksen toimitusmiehet ovat velvollisia tutkimaan korvauskysymykset viran puolesta (KML 201.1 §). Tähän virallisperiaatteen kuuluu, etteivät toimitusmiehet omassa arviossaan ole sidottuja asianosaisten tekemiin vaatimuksiin, vaan arvio voi toisaalta ylittää korvauksen saajan vaatimuksen tai alittaa korvauksen maksajan tarjouksen.

Asianosaisilla on kuitenkin muun muassa KML 201.2 §:n ja LunL 40 §:n perusteella oikeus sopia korvauksesta. KML:n mukaan tehtävissä toimituksissa asianosaisten korvausta koskeva sopimus on tehtävä KML 176.1 §:n mukaisesti. LunL:n mukaan tehtävissä toimituksissa ei sopimiselle ole muotomääräyksiä ja lunastustoimikunnan on vahvistettava asianosaisten välinen sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Virallisperiaatteen kuuluu kuitenkin myös se, että jos asianosaiset ovat sopimassa korvauksesta, joka ilmeisesti poikkeaa viran puolesta määrättävästä korvauksesta, toimitusinsinöörin velvollisuus on todeta tämä asia asianosaisille. (TMK 1.18.) Maantie- ja ratatoimituksessa korvaussopimusta ei alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi (MTL 70.1 §, RataL 60.1 § ja LunL 40.2 §).

Asianosaiset eivät kuitenkaan saa sopimuksellaan heikentää kenenkään oikeutta. Loukatuksi saattaa tulla muun muassa poissa olevan osaomistajan oikeus taikka erityisen oikeuden tai panttioikeuden haltijan oikeus. Mikäli sopimus loukkaa kolmannen oikeutta, sopimusta ei saa ottaa korvauksen perusteeksi.

Virallisperiaate ei kuitenkaan velvoita lunastustoimikuntaa käsittelemään lunastettavan alueen ulkopuolisten tahojen korvausasioita vaatimuksetta (LunL 38 §, MTL 55 § ja RataL 45 §).

8. MUUTOKSENHAKU

8.1 Valittaminen maa- ja metsäoikeuteen ja korkeimpaan oikeuteen

Asianosaisella on oikeus hakea muutosta toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin valittamalla maa- ja metsäoikeutena toimivaan käräjäoikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty (KML 231.1 §). Ratkaisuja, joihin ei saa hakea muutosta, ovat esimerkiksi päätös, jolla toimitusmies on todettu esteelliseksi (KML 12.1 §), päätös halkomisen suorittamistavasta, kun asianosaiset ovat siitä sopineet (KML 232.1 § kohdat 10a ja 13) sekä toimitusinsinöörin korjaamisasian käsiteltäväksi ottamista koskeva päätös (KML 273.2 §).

Valitus voi olla joko päävalitus tai erillisvalitus. Päävalitus perustuu KML 231 §:ään. Asianosainen voi hakea muutosta lopetetussa toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- ja metsäoikeuteen (KML 232.4 §). Kunnalla on muutoksenhakuoikeus KML 231.2 §:ssä mainituissa asioissa, vaikkei se olisikaan toimituksessa asianosainen. Erillisvalitus voidaan tehdä toimituksen kestäessä suoraan lain nojalla säännönmukaisena KML 232.1 §:ssä mainituista toimitusratkaisuista tai toimitusinsinöörin tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella luvanvaraisena KML 232.2 §:ssä mainittuja asioita koskevista toimitusratkaisuista. Maa- ja metsäoikeus voi lisäksi valittajan vaatimuksesta 232.3 §:n nojalla kieltää asianosaisia suorittamasta KML 177 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä ennen asian lopullista ratkaisua.

Toimituksen kestäessä haetaan erillisvalituksella muutosta ratkaisuun, joka koskee (KML 232.1 §):

- 1) oikeutta olla asianosaisena toimituksessa,
- 2) estemuistutuksen hylkäämistä,
- 3) KML 177 §:ssä tarkoitettuja alueiden käyttöä tai toimenpiteiden suorittamista koskevia rajoituksia,
- 4) toimituksen keskeyttämistä,
- 5) uusjaon suorittamisen edellytyksiä tai uusjakoalueen laajuutta,
- 6) KML 72–74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita,
- 7) uusjakosuunnitelmaa siltä osin kuin suunnitelmaan sisältyvästä asiasta ei ole saanut erikseen hakea muutosta,
- 8) rakennusmaan järjestelyn suorittamisen edellytyksiä tai järjestelyalueen laajuutta,

- 9) KML 142 §:ssä tarkoitettua päätöstä yhteisen alueen jaosta,
- 10) halkomisen sikseen jättämistä koskevan vaatimuksen hylkäämistä sekä jakosuunnitelmaa KML 54.2 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa,
- 11) päätöstä, suoritetaanko halkominen KML 48 §:n mukaisesti yhteishalkomisena, jos päätös ei perustu osakaiden sopimukseen,
- 12) yhteisen alueen jakosuunnitelmaa, kun jako joltakin osin suoritetaan KML 137.1 §:ssä tarkoitettulla tavalla,
- 13) korvauksen maksamista 203.2 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa,
- 14) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50 §:n 1 vai 2 momentin mukaisesti, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen tai
- 15) päätöstä toimituskustannusten jakamisesta asianosaisten kesken toimituksen kestäessä, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen.

Jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi, toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee (KML 232.2 §):

- 1) halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä,
- 2) halkomisen jakosuunnitelmaa koskevaa päätöstä, milloin halkominen suoritetaan KML 50.2 §:n mukaisesti ja
- 3) KML 184 §:ssä tarkoitettussa riidassa annettua ratkaisua.

Jos toimitusmiesten ratkaisuun voi hakea muutosta toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille (KMA 76 §). Samalla toimitusinsinöörin on heti annettava suullinen valitusosoitus (selostettava muutoksenhakumenettely). Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan sekä annettava heti asianosaiselle, joka sitä pyytää. (KML 190 §). Jos asianosainen ei hae muutosta toimitusmiesten ratkaisuun valitusajan kuluessa, tulee ratkaisu lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

Kun toimitusmiesten päätökseen on haettu muutosta toimituksen kestäessä, ei toimituksessa saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, joihin valituksen johdosta annettava päätös saattaa vaikuttaa. Maa- ja metsätalouden ministeriö voi kuitenkin toimitusinsinöörin esityksestä ennen valituksen ratkaisemista päättää, että toimitusta saadaan jatkaa myös tällaisten toimenpiteiden osalta (KML 232.3 §).

Maa- ja metsätalouden ministeriön valittaminen korkeimpaan oikeuteen edellyttää korkeimman oikeuden myöntämää *valituslupaa* (KML 238 - 240 §,

KMA 79 - 80 §). Jos maa- oikeuden ratkaisusta on tehty valituslupahakemus ja valitus korkeimpaan oikeuteen, tulee maa- oikeuden ratkaisu lainvoimaiseksi korkeimman oikeuden päätöksellä, jolla valituslupaa ei myönnetä. Jos valituslupa myönnetään, maa- oikeuden ratkaisu menettää itsenäisen merkityksensä ja korkeimman oikeuden ratkaisu tulee lainvoimaiseksi antopäivänään. Jos KKO myöntää valitusluvan osittaisena, tulee maa- oikeuden ratkaisu lainvoimaiseksi siltä osin kuin valituslupa evätään, valitusluvan epäämispäivänä. (TMK 1.21.)

8.2 Ylimääräinen muutoksenhaku

Oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säännökset kantelusta ja lainvoiman saaneen tuomion purkamisesta sekä menetetyn määräajan palauttamisesta koskevat myös kiinteistötoimituksia.

8.2.1 Kantelu

Edellytyksistä lainvoiman saaneen toimituksen poistamiseen kantelun perusteella on säädetty OK 31:1 §:ssä. Kantelu voidaan tehdä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun toimitus sai lainvoiman. Kantelu joka tehdään sillä perusteella, että toimituksesta ei ole tiedotettu oikein, voidaan tehdä kuuden kuukauden kuluessa siitä päivästä kun kantelija sai toimituksesta tiedon. Kantelu tehdään maa- oikeudelle.

8.2.2 Tuomion purkaminen

Lainvoiman saaneen toimituksen purkamisen edellytyksistä on säädetty OK 31:7 §:ssä. Purkuhakemus on tehtävä yhden vuoden kuluessa siitä, kun purkamisen perusteena oleva seikka on tullut asianosaisen tietoon. Purkamista ei voida kuitenkaan hakea sen jälkeen, kun on kulunut viisi vuotta siitä, kun toimitus sai lainvoiman. Erittäin painavista syistä määräaika voi olla pitempikin. Tämä määräaika ei kuitenkaan koske hakemuksia, joissa vedotaan siihen, että toimitus on perustunut ilmeisesti väärään lain soveltamiseen. Sellainen hakemus on tehtävä vuoden kuluessa toimituksen lainvoimaiseksi tulosta (KKO 1994:111).

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon oikeudesta tehdä purkuesityksiä korkeimmalle oikeudelle ja korkeimmalle hallinto- oikeudelle on säädetty KML 278.2 §:ssa.

8.2.3 Menetetyn määräajan palauttaminen

Oikeudenkäymiskaaren 31:17 §:n mukaan korkein oikeus voi hakemuksesta palauttaa menetetyn määräajan sille, joka laillisen esteen vuoksi ei ole voinut määräajassa ilmoittaa tyytymättömyyttään tahi hakea muutosta tai takaisinsaantia taikka ryhtyä muuhun toimeen oikeudenkäyn-

nissä taikka joka muutoin esittää anomuksensa tueksi erittäin painavia syitä. Hakemus, joka koskee määräajan palauttamista muutoksen hakemiseksi toimituksessa tehtyyn ratkaisuun, tehdään maaaoikeudelle (KML 278a §).

Menetetyn määräajan palauttamista on haettava kirjallisesti 30 päivän kuluessa Oikeudenkäymiskaaren 31:17 §:ssä tarkoitetun esteen lakkaamisesta ja viimeistään vuoden kuluessa siitä päivästä, jona määräaika päättyi (OK 31:18 §).

***Laillinen este** on sillä, joka sairauden tai yleisen liikenteen keskeytymisen vuoksi on estynyt noudattamasta kehotusta saapua tuomioistuimeen tai antaa kirjallinen vastaus taikka lausuma taikka suorittamasta hänelle oikeudenkäynnissä kuuluvaa muuta tehtävää. Jos ilmoitetaan tai muutoin tiedetään muu este, tuomioistuimen asiana on tutkia, voidaanko este hyväksyä lailliseksi. (OK 12:28.1 §). Erittäin painavina syinä kysymykseen tulevat lähinnä postinkulussa tapahtuneet viivästykset ja virheet toimitusta koskevien asiakirjojen toimittamisessa (Honkanen 1999).*

Maaaoikeus taas voi KML 235 §:n nojalla asettaa hakemuksesta *uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten*, jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta toimitukseen.

Määräajan palauttaminen ja uuden määräajan asettaminen eroavat toisistaan siinä, että jälkimmäistä on haettava muutoksenhakuajan kuluessa, kun taas määräajan palauttamista voi hakea vasta sen tultua jo menetettyksi.

9. Asiakirjoissa tai kartassa olevan virheen korjaaminen

9.1 Asiavirhe

Toimituspäätös, joka perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen voidaan poistaa asiavirheellisenä ja ratkaista uudelleen (KML 271.1 §). Päätös voidaan käsitellä uudelleen, jos toimitusta ei ole vielä rekisteröity. Toimituksen lainvoimaisuus ei estä päätöksen korjaamista. Toimituksen uuden käsittelyn laajuus määräytyy virheen korjaamisen edellyttämän tarpeen mukaan (KML 275.1 §).

*Toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitusai-
ka on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus
on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu (KML 284
§).*

Uusi käsittely voi tulla vireille toimitusinsinöörin aloitteesta, asianosaisen aloitteesta tai KML 192.3 §:n mukaisella palauttamispäätöksellä. Toimitusinsinöörin korjaamisasian käsiteltäväksi ottamista koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (KML 273.2 §). Jos asianosaiset eivät suostu uuteen käsittelyyn, maaoyikeus antaa siihen määröksen toimitusinsinöörin esityksestä. Jos toimituksesta on valitettu, on korjaamisesta ilmoitettava maaoyikeudelle. Maaoyikeudelle on toimitettava myös korjaamisasiassa tehty päätös. Menettelyn tarkoituksena on, että maaoyikeus odottaa korjaamisen lopputulosta. (KML 276.1 §.)

Jos toimitus on ehditty jo rekisteröidä, on virhe korjattava ylimääröises-
sä muutoksenhaussa.

9.2 Menettelyvirhe

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä ilmenee toimituksen lopettamisen jälkeen ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä sellainen virhe, jonka korjaaminen edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (KML 272.2 §). Toimituksen lainvoimaisuus tai osittainen lainvoimaisuus (KML 280a §) ei estä sen uutta käsittelyä.

Jos toimitus on ehditty jo rekisteröidä, on virhe korjattava ylimääröises-
sä muutoksenhaussa.

9.3 Kirjoitusvirhe

Jos toimitusta ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, voi toimitusinsinööri korjata päätöksellään ilman toimituskokousta sellaiset toimituksessa tapahtuneet mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirheet, joiden vuoksi toimitusta ei ole tarpeen korjata muilta osin (KML 272.1 §).

Jos virheen korjaaminen vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, on häntä kuultava ennen virheen korjausta (KML 274 §). Kuulemisen tavasta ei ole laissa säännöstä. Se voidaan tehdä suullisestikin, jolloin siitä on tehtävä merkintä toimitusasiakirjoihin. Ensi sijassa kuuleminen kannattaa hoitaa kirjallisesti. Silloin asianosaisen lausunto tai vastaus on liitettävä toimitusasiakirjoihin.

Jos kirjoitusvirhe on luonteeltaan sellainen, että yksinomaan sen korjaaminen johtaisi jonkun asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, virhettä ei kuitenkaan saa korjata, jollei toimitukseen samalla tehdä virheen korjaamisen johdosta tarpeellisia muita muutoksia (KML 272.2 §).

Esimerkkinä KML 272.2 §:ssä tarkoitettu kirjoitusvirheestä voidaan mainita huomattava laskuvirhe muodostetun tilan jyvitysarvossa, mikä johtaa siihen, että tila on ulottuvuudeltaan merkittävästi liian suuri tai liian pieni (HE 227/1994 vp).

Jos toimituksesta on valitettu, on korjaamisasiasta ilmoitettava maaoikeudelle. Maaoikeudelle on toimitettava myös korjaamisasiassa tehty päätös. Menettelyn tarkoituksena on, että maaoikeus odottaa korjaamisen lopputulosta. (KML 276.1 §.)

Korjauksesta on tehtävä merkinnät toimitusasiakirjoihin ja tarvittaessa tiedotettava asianosaisille (KML 276 §). Korjattua tekstiä tai tietoa ei saa poistaa asiakirjasta.

Jos toimitus on merkitty rekisteriin ja rekisteröinnistä on kulunut aikaa alle viisi vuotta, voidaan sellainen mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe taikka virhe rajanmerkitsemisessä maastoon, joka virhe ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, korjata joko hakemukselta tai ilman hakemustakin tehtävässä kiinteistönmääritystoimituksessa (KML 277.1 §) Jos pelkän kirjoitusvirheen korjaaminen johtaisi jonkun asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, tulee toimitukseen tehdä samalla myös muita tarpeellisia muutoksia (KML 272.2 §).

Jos kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen asiakirjoissa on vain vähäinen virhe tai sellainen virhe, joka ei vaikuta kenenkään asianosaisen oikeuteen, voidaan se oikaista ilman toimitusta. Virheen voi oikaista kiinteistörekisterin pitäjän kuultuaan tarvittaessa asianomaisten kiinteistöjen omistajia (KML 277.2 §).

Kun virhe korjataan kiinteistörekisterin pitäjän oikaisupäätöksellä, siitä on ilmoitettava sellaiselle asianosaiselle, jonka oikeutta oikaisu koskee.

Asianosaiselle lähetetään oikaisupäätös, valitusosoitus ja tarpeen mukaan ote korjatusta asiakirjasta. (KML 285.2 §.)

9.4 Virheen jättäminen korjaamatta

Virhe voidaan myös jättää korjaamatta tai oikaisematta, jos toimituksen muuttamisesta aiheutuu hyötyihin verrattuna ilmeisen kohtuuttomia kustannuksia tai haittoja. Tällöin virheestä hyötyä saanut asianosainen voidaan velvoittaa korvaamaan saamansa taloudellinen hyöty vahinkoa kärsineelle. (KML 279.1 §.) Korvausasia on ratkaistava samassa toimituksessa kuin itse virheen korjaaminen tai oikaiseminen (KML 279.2 §).

Kirjallisuus:

- Ahla, V.** (1934). Eräitä tilaluettelossamme esiintyviä historiallisia rekisteriyrk-siköitä. Maanmittaus, 1934.
- Ahllund, O.** (2004). Maanomistajan asema ja vaikutusmahdollisuudet tilus-järjestelyissä, erityisesti Pedersöressä isojaosta nykyaikaan. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A36. 251 s. ISBN 951-22-7005-6.
- Coase, R.H.** (1937). The Nature of the Firm. In *Economica*, Vol. 4, No. 16, Nov., 1937 s.
- Enemark, S.** (2004). Land Management in Support of the Global Agenda. www.fig.net/enemark_havana_paper.pdf
- FIG** (1995). Cadastre 2014. <http://www.fig.net/cadastre2014/>
- Haataja, K.** (1949). Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen Lakimiesyhdis-tyksen julkaisuja, B-sarja n:o 37. Porvoo. 17+864 s.
- Hailuototoimikunta** (1995). Hailuodon kunnan tilusjärjestelyjen tarveselvi-tys. Maanmittauslaitoksen julkaisu n:o 77. Helsinki. 67 s. ISBN 951-48-0136-9.
- Halme, P. & Still, M. & Vitikainen, A.** (2006). Fastighetsbildning i Fin-land. 91 s. Teoksessa Fastighetsbildning i de nordiska länderna
- Hardin, G.** (1968). The tragedy of the common. *Science* 1968.
- HE 227/1994.** Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.
- Henssen, J.** (1995) Basic principles of the main cadastral systems in the world, Modern Cadastres and Cadastral Innovations, Proceedings of the one day seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International federation of Surveyors (FIG), Delft, The Netherlands, May 1995, pp.5-12.
- Hokkanen, J. (2004).** 3D –kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A37. Espoo. 66 s. ISBN 951-22-7251-2.
- Hollo, E.** (1980). Erityinen kiinteistöoikeus. Suomen lakimiesliiton kirjasarja n:o 60. Helsinki 1980.
- Hollo, E.** (1995). Kiinteistötoimitus. Teoksessa *Encyclopedia Iuridica Fenni-ca*, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 188–190. ISBN 951-855-137-5.
- Hollo, E.** (1995). Yhteisalue. Teoksessa *Encyclopedia Iuridica Fennica*, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustietosanakirja. Suomalai-sen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 737-738. ISBN 951-855-137-5.
- Hollo, E. J.** (1995). Kiinteistöjärjestelmä. Teoksessa *Encyclopedia Iuridica Fennica*, osa II. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeus. Suomalainen oikeustie-tosanakirja. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C 25. Jyväskylä. s. 174-175. ISBN 951-855-137-5.
- Holma, K.** (1995). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostus. Teoksessa *Oikeuskirja*. Lapin yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja, sarja B:25. Kitee. s. 227–253. ISBN 951-634-459-3.
- Holma, K.** (1995). Tieto-oikeus. Teoksessa *Encyclopedia Iuridica Fennica*. ISBN 951-855-136-7.
- Honkanen, M-L.** (1999). Ylimääräisestä muutoksenhausta kiinteistötoimi-tuksiin. Juhlajulkaisu Veikko O. Hyvönen s. 37–48
- Hosia, A.** (2004). Tietojärjestelmän jatkuvuudenhallinta prosessimallin avul-la. Diplomityö, TKK / Tietotekniikan osasto, 2004. 95 s.
- Hyvönen, V.O.** (1982). Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Espoo. 48+ 767 s. ISBN 951-95355-2-7.
- Hyvönen, V.O.** (1998). Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo. 34 + 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

- Hyvönen, V.O.** (2001). Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Espoo. 38+712 s. ISBN 951-98394-1-0.
- ISO 2012.** ISO -standardi n:o 19151. Geographic information – land Administration Domain Model (LADM).
- Jokela, M. & Kartio, L. & Ojanen, I.** (2004). Helsinki. 714 s. ISBN 951-14-0641-0.
- Jutikkala, E.** (1958). Suomen talonpojan historia. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran toimituksia n:o 257. Turku. 478 s.
- Karimaa, E.** (toim.). 2001. Perusrekisterit. Helsinki. Suomen kuntaliitto. 224 s ISBN 951-755-599-7.
- Kasso, M.** (2005). Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki. 723 s. ISBN 952-14-0964-9.
- Kiinteistöinsinöörin opas.** (2014). <http://www.kunnat.net>.
- KM 1990:22.** Kiinteistönmuodostamisyöryhmän I mietintö. ISBN 951-47-3215-4.
- Kokkonen, A.** (2004). Development of Good Land Administration Organisations. 17 s. FIG Working Week 2004. Athens, Greece.
- Kom. 1989:53.** Maakaaritoimikunnan mietintö.
- KRO.** (2014). Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. <http://www.ktj.fi/ktj/rekisterinpito/default.asp?id=50>
- Kuusi, S.** (1914). Isonjaon alkuvaiheet Pohjanmaalla. Helsinki. 176 s.
- Kuusi, S.** (1933). Maataloudelliset uudistusvirtaukset ja maanmittauslaitos Suomessa vuosina 1725–56. Teoksessa "Suomen maanmittauksen historia, I osa, Ruotsinvallan aika". Porvoo. 55 s.
- Lappalainen, P.** (2002). Kuntien kiinteistörekisterinpidosta uuden kiinteistötietojärjestelmän käyttöönoton näkökulmasta. Kiinteistöopin- ja talousoikeuden julkaisuja A27. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-6260-6.
- Larsson, G.** (1991). Land registration and cadastral systems. ISBN 0-582-08952-2
- Lehtonen, P.** (2004). Lohkomisen mullistus jatkuu. Kehittämispäällikkö Juha Tuomaalan ja maanmittausinsinööri Harri Kovanen haastattelu. Maankäyttö n:o 4/2004. s. 6-9.
- Lemmen, C.** (2012). A Domain Model for Land Administration. ITC dissertation number 210. ISBN 978-90-6132-336-5.
- Lukkarinen, T.** (2006). Registrering av fastighetsuppgifter i Finland. Teoksessa Fastighetsregistrering i de nordiska länderna.
- Lukkarinen, T.** (2014). Tuomas Lukkarisen haastattelu 25.8.2014.
- Maanmittaus Suomessa 1633–1983.** Helsinki 1983. 762 s. ISBN 951-46-662-3.
- Majamaa, V. & Markkula, M.** (2001). Kiinteistönmuodostamislaki. ISBN 951-37-3481-1
- Markkula, M.** (2000). Muutoksenhausta kiinteistötoimituksiin. Maankäyttö n:o 1/2000. s. 26–28.
- Markkula, M.** (2005). Yksityiset tied. Helsinki 424 s. ISBN 951-37-4125-7.
- Mattsson, H.** (2006). Rättigheter till mark i ett förändringsperspektiv. 11 s. Teoksessa Fastighetsbildning i de nordiska länderna.
- MML** (2009). Maanmittauslaitoksen laatupalkintohakemus. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_laaturpalkintohakemus_2009.pdf
- MML (2012).** Ohjeita rekisterinpitoon. <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/ohjeita-rekisterinpitoon>.
- MML (2013).** Vuosikertomus 2012. Maanmittauslaitos. <http://www.maanmittauslaitos.fi/>.
- MML** (2014). Arviointi ja korvaukset 2014. <http://www.maanmittauslaitos.fi/Arviointi-tiedot/default.asp?id=1687>.

- MML (2014a).** Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2013. Maanmittauslaitos. 84 s.
- MML (2014b).** Maanmittauslaitoksen toiminta- ja taloussuunnitelma 2014-2017. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/TTS%202014-2017_netraan_julkinen_korjattu%20layout_PMy.pdf
- MML (2014c).** Arviointi ja korvaukset 2014. <http://www.maanmittauslaitos.fi/Arviointi-tiedot/default.asp?id=1687>.
- MML (2014d).** Hinnasto. Kiinteistötoimitukset. <http://maanmittauslaitos.fi/>
- MML (2014e).** Maa- ja metsätalousministeriön ja Maanmittauslaitoksen tulossopimus 2014-2018. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/strateginen_tulossopimus_mml2014-2018_netraan_1.pdf
- MML (2014f).** Kaupanvahvistajan ohje. Maanmittauslaitos. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kaupanvahvistajan_ohje.pdf.
- MML (2014f).** Määräykset mitausten tarkkuudesta, rajamerkeistä ja kartta-merkeistä kiinteistötoimituksissa. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Maaraus_mittaau_rajamerkit_21_4_2011.pdf
- Myllymäki, T. & Pykälä, T. (2010).** The Challenge to Implement International Cadastral Models – Case Finland. Paper at the FIG Congress in Sydney 2010..
- Oosterom van, P. J. M., Lemmen, C. H. J., & van der Molen, P. (2004).** Remarks and observations related to the further development of the core cadastral domain model. In: Proceedings of the workshop standardisation in the cadastral domain, Bamberg, Germany, 9–10 December 2004, FIG, Denmark.
- Ostrom, E. (1990).** Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge University Press, 1990.
- Paananen, R., Uotila, E., Liljeruus, H. ja Tilli T. (2009).** Metsän arvo. ISBN 978-952-5694-25-3.
- Paasch, J. (2012).** Standardization of Real Property Rights and Public Regulations. Doctoral Thesis in Real Estate Planning, KTH. ISBN 978-91-85783-25-0.
- Pettersson R. (1983).** Laga skifte i Hallands län 1827–1876: Förändring mellan regeltvång och handlingsfrihet. Stockholm. 386 s. ISBN 91-22-00611-7
- Pietilä, J. (1971).** Kiinteistönmuodostamisoikeus. Vammala. 322 s.
- Rekisteripooli. 2000.** Perusrekisterien palvelustrategia. 41 s. <http://www.rekisteripooli.fi>.
- Rummukainen, A & Salila, J. (2011).** Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka n:o 1/2011.
- Rummukainen, A. (2010).** Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistörekisterijärjestelmän näkökulmasta. ISBN 978-952-92-7471-0.
- Sarsa, S. (1983).** Kaupunkikiinteistön muodostumisesta. Teoksessa ”Maanmittaus Suomessa 1633–1983” Helsinki. s. 600–607. ISBN 951.46.662.3.
- SFS 4949.**(2002) Standardi. Rajamerkki, metallinen putki- ja tankopyykki. Suomen Standardisoimisliitto. 2002. 6 s.
- SKTY (2002)** Asemakaava-alueen kiinteistöttekniikka. Suomen kuntateknii-kan yhdistys. Julkaisu 17/2002. Porvoo. 211 s. ISBN 952-9710-05-4.
- Tepora, J. (2009).** Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. Defensor Legis n:o 3/2009, s. 364-377.
- Tike (2014).** Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus, Tike. <http://www.mmmtike.fi/12.8.2014>
- Ting, L. & Williamson, I (1999).** Cadastral Trends – a Synthesis. The Australian Surveyor Vol. 44 No. 1.

- TMK** (2014) Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). Maanmittauslaitos. <http://www.maanmittauslaitos.fi/>.
- Vihervuori, P.** (1998). Kiinteistötoimitus oikeusriidan ratkaisumenettelynä. Lakimies 5/1998 s. 806-827.
- Wiiala, A.** (1952). Maatila ja sen muodostaminen. Hämeenlinna. 569 s.
- Wiiala, A.** (1969). Maankäyttö ja yhteiskunta. Vammala. 421 s.
- Wiiala, A.** (1976). Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Espoo 1976.
- Viitanen, K. & Palmu, J. & Kasso, M. & Hakkarainen, E. & Falkenbach, H.** (2003). Real Estate in Finland. Kiinteistöopin- ja talousoikeuden julkaisuja B 107. Espoo. 68 s. ISBN 951-22-6875-2.
- Viitanen, K.** (2000). Finsk Reglering av byggnadsmark i ett internationellt perspektiv. Meddelande 4:84, Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm. 397 s. ISSN 0348-9469.
- Viitanen, K.** (2003) Purchase of Real Property in Finland. Teoksessa Stuckenschmidt, H. & Stubkjaer, E. & Schlieder, C. (Ed). The Ontology and Modelling of Real Estate Transactions. Great Britain 2003. Ashgate Publishing Limited, s. 55-65.
- Wirilander, J.** (1979). Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Suomalaisen lakimiesliiton julkaisuja n:o A132.
- Wirilander, J.** (1995). Rasitteet. Teoksessa Encyclopedia Iuridica Fennica. ISBN 951-855-136-7.
- Virtanen, P. V.** (1987). Kiinteistöopin perusteet I. Espoo. 85 s. ISBN 951-672-020-X
- Virtanen, P.V.** (1990). Kiinteistöarvioinnin perusteet. ISBN 951-672-101-x
- Virtanen, P.V.** (2004). Yleinen maapolitiikka. Minun, Sinun ja meidän maa. Kiinteistö- ja talousoikeuden julkaisuja B 108. Espoo. 123 s. ISBN 951-22-7301-2.
- Virtanen, P.V.** (2005). Suomalainen asutustoiminta: menestystä vai erehdystä? Teoksessa ”Epävarma maailma”. Maanmittaustieteiden seuran julkaisu n:o 42. s. 23-34. ISBN 951-95041-6-8.
- Vitikainen, A.** (2003). Uusjakojen toimitusmenettelyn uudistamisesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A32. 199 s. ISBN 951-22-6530-3.
- Vitikainen, A.** (2006). Real Property Transaction Costs in Finland. COST G9 -loppuraportti.
- Vitikainen, A.** (2011). Halkominen ja yhteisen alueen jako. Aalto-yliopisto. ISBN 978-952-60-4032-5.
- Vitikainen, A.** (2013). Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Aalto-yliopiston julkaisusarja, Tiede + teknologia n:o 10/2013. ISBN 978-952-60-5304-2.
- Ylikangas, H.** (2002). Käännekohdat Suomen historiassa. Juva. 307 s. ISBN 951-0-18649-10.
- Ylikangas, V.** (2004). Peltotilusjärjestelyjen tarve ja mahdollisuudet Suomessa. Maanmittauslaitoksen julkaisuja n:o 95. Helsinki. 24 s. ISBN 951-48-0180-6
- Zevenbergen, J.** (2004). A Systems Approach to Land Registration and Cadastre. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research VOL 1, 2004.
- Zitting, S. & Rautiala, M.** ((1982). Esineoikeuden oppikirja. ISBN 951-640-158-9.

HAKEMISTO

Aktiivitila, 23
 Alueellinen yksityistietoitus, 119
 Alueen siirtäminen kiinteistöön, 112
 Apuhenkilöt, 131
 Arviointitoimitus, 121
 Arvoerokuvio, 170
 Arvointitehtävät, 170
 Asianosaiset, 125
 Asianosaisten sopimukset, 149
 Asiavirhe, 181
 Edunvalvontakustannukset, 175
 Emäkiinteistö, 107
 Enklaavi, 24
 Erillinen alue, 109
 Erillinen vesijättö, 109
 Erityinen etuus, 17, 140
 Erityinen oikeus, 73
 Erottelu, 170
 Haamutila, 4
 Haitankorvaus, 175
 Halkominen, 110
 Hankeusjako, 112
 Henkilötietojärjestelmä, 79
 Isojako, 58
 Isojaon jakoperuste, 62
 Isojaon jakosuunnitelma, 62
 Isojaon järjestely, 65
 Julkinen kaupanvahvistaja, 92
 Jyvitys, 61
 Jyvitysarviointi, 171
 Jyvityshalkominen, 110
 Kantakiinteistö, 161
 Katasteri, 26
 Katasterijärjestelmä, 26
 Kiinnityksistä vapauttaminen, 146
 Kiinteistö
 - 3D -kiinteistö, 39
 - 3D -kiinteistöjärjestelmä, 37
 - ainesosat, 5
 - Condominium -kiinteistö, 41
 - haamutila, 4
 - kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, 7
 - käyttöyksikkö, 6
 - määritelmä, 1
 - omaisuusosat, 6
 - omistusoikeus, 9
 - ulottuvuus, 4
 - tarpeistoesineet, 5
 Kiinteistöjen yhdistäminen, 118

Kiinteistöjärjestelmien päätyypit
 - englantilainen, 34
 - ranskalainen, 32
 - saksalainen, 33
 - Torrensin järjestelmä, 36
 Kiinteistöjärjestelmien standardisointi
 - INSPIRE -direktiivi, 42
 - ISO standardi, 43
 - kiinteistöjärjestelmän käsitelmä (LCDM), 44
 Kiinteistöjärjestelmä, 26
 Kiinteistöjärjestelytoimitukset, 111
 Kiinteistökaupan määramuoto, 86
 Kiinteistökaupan
 transaktiokustannukset, 99
 Kiinteistökaupan veroseuraamukset, 101
 Kiinteistökaupan virheet
 - laatuvirhe, 90
 - oikeudellinen virhe, 90
 - vallintavirhe, 90
 Kiinteistökauppa, 84
 Kiinteistökirja, 27
 Kiinteistölajit
 - erillinen vesijättö, 2
 - lunastusyksikkö, 2
 - suojelualue, 2
 - tila, 1
 - tontti, 1
 - valtion metsämaa, 2
 - yleinen alue, 1
 - yleinen vesialue, 2
 - yleisiin tarpeisiin erotettu alue, 2
 Kiinteistönmuodostamistoimitukset, 107
 Kiinteistönmäärittäminen, 116
 Kiinteistöpanntioikeus, 74
 Kiinteistö rakenne, 21
 Kiinteistörekisteri, 71
 Kiinteistötietotekniikka, 28
Kiinteistötietojärjestelmä, 75
 Kiinteistötoimitus, 105
 Kiinteistötoimitusmaksu, 152
 Kiinteistötoimitusten järjestelmä, 105
 Kiinteä omaisuus, 21
 Kirjoitusvirhe, 182
 Kohteenkorvaus, 173
 Kokonaisarviointi, 170
 Kokonaisarvohalkominen, 110
 Korvausarviointi, 171

- Korvauslajit, 173
- Korvausmenettely, 176
- Kunnan etuosto-oikeus, 92
- Kustannusten korvaus, 175
- Kylä, 67
- Käyttöoikeus, 146
- Käyttöoikeusyksikkö, 11
- Laillinen este, 180
- Lainhuudatuksen oikeusvaikutukset, 96
- Lainhuudatus, 94
 - kuulutuslainhuuto, 95
 - selvennyslainhuuto, 96
- Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, 73**
- Lampuoti, 69
- Lex Kallio, 69
- Liikamaa, 61
- Lohkokiinteistö, 161
- Lohkominen, 107, 159
- Lunastustoimitus, 119
- Luokitus, 170
- Maakirja, 46
- Maakirjakartat, 48
- Maakirjarekisteri, 50
- Maanhankintalaki v. 1945, 70
- Maanjakotoimitukset, 54
- Maanmittaustoimitus, 105
- Maantietoimitus, 119
- Maareformi, 68
- Maarekisteri, 50
- Maarekisterikartta, 51
- Maastotyöt, 133
- Menettelyvirhe, 181
- Mittausluokat, 134
- Muinaisjako (lohojako), 55
- Muutoksenhaku
 - kantelu, 179
 - menetetyn määrääjän paluttaminen, 179
 - toimituksen purkaminen, 179
 - toimituskustannukset, 152
 - valittaminen korkeimpaan oikeuteen, 178
 - valittaminen maa-oikeuteen, 177
 - ylimääräinen muutoksenhaku, 179
- Mäkitupalainen, 69
- Määräala, 3
- Omistusoikeus, 73
- Omistusriita, 148
- Osakaskunta, 21
- Peruslohko, 22
- Perusrekisterit, 76
- Perustoimitus, 121
- Rajamerkit, 136
- Rajankäynti, 116
- Rajapiste, 139
- Rajapyykki, 136
- Rajaviitta, 139
- Rakennusmaan järjestely, 114
- Rakennustietojärjestelmä, 79
- Rasite, 9, 141
 - kiinteistörasite, 11
 - muut rasiteoikeudet, 17
 - pakkorasite, 14
 - rakennusrasite, 15
 - tieoikeus, 16
 - tyypipakko, 10
- Rasitetoimitus, 115
- Ratatoimitus, 119
- Sarkajako, 55
- Siirtolohkominen, 109, 163
- Sovintojako, 67
- Sovintojakohalkominen, 111
- Sukulunastusoikeus, 53
- Sähköinen kiinteistönvaihanta
 - kiinteistökaupan verkkopalvelu, 103
- Talo, 67
- Tarkoituksenmukaisuusvaatimus, 132
- Tiedottaminen, 127
- Tieoikeus, 141
- Tilusjärjestely, 121
- Tilusvaihto, 111
- Toimituksen edellytykset, 131
- Toimituksen julkisuus, 159
- Toimituksen rekisteröinti, 152, 155
- Toimituksen uusi käsittely, 181
- Toimitusasiakirjat, 157
- Toimitushakemus, 124
- Toimituskartta, 134
- Toimituskokous, 156
- Toimituskustannukset, 150
- Toimitusmenettely, 105, 121
- Toimitusmenot, 151
- Toimitusmääräys, 124
- Toimituspöytäkirja, 157
- Tontin lohkominen, 165
- Torppari, 69
- Torpparivapautus – Lex Haataja, 69
- Turvaamistoimenpide, 164
- Täyden palvelun periaate, 131

- Uusjako, 65, 112
- Vahingonkorvaus, 175
- Vainiopakko, 57
- Vallintarajoitus, 163
- Vanhat kaupungit
 - tonttikirjajärjestelmä, 51
- Verollepano, 60
- Yhteinen alue, 19, 140
- Yhteisen alueen jako, 114
- Yhteishalkominen, 110
- Yhteislohkominen, 109, 163
- Yhteismetsä, 141
- Yhteismetsän muodostaminen, 113
- Yksinäistalo, 55
- Yksityistietoimitus, 118
- Yleisen alueen lohkominen, 167
- Ylimuistoinen nautinta, 10
- Yritystietojärjestelmä, 79

Tässä kirjassa annetaan yleiskuva suomalaisesta kiinteistöjärjestelmästä, sen syntyhistoriasta ja rakenteesta sekä sen ylläpitämiseksi tarvittavien kiinteistötoimitusten toimitusmenettelystä. Suomalaisen kiinteistöjärjestelmän ohella kirjassa esitellään myös muut kiinteistöjärjestelmien länsimaiset päätyypit ja hahmotetaan järjestelmien tulevia kehitysnäkymiä. Lisäksi kirjassa kuvataan kiinteistökaupan transaktioprosessia kiinteistöjärjestelmän ylläpidon ja kiinteistötoimitusten toimitustuotannon näkökulmasta.



ISBN 978-952-60-6001-9 (painettu)
ISBN 978-952-60-6002-6 (pdf)
ISSN-L 1799-487X
ISSN 1799-487X (painettu)
ISSN 1799-4888 (pdf)

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Maankäyttötieteiden laitos
www.aalto.fi

KAUPPA +
TALOUS

TAIDE +
MUOTOILU +
ARKKITEHTUURI

TIEDE +
TEKNOLOGIA

CROSSOVER

DOCTORAL
DISSERTATIONS